



Onderwerp: Uitgifte gronden in erfpacht

Datum 13 juni 2010

Partij: PvdA

Bijlage: 13

Ingekomen brief griffie: 14 juni 2010

Antwoord college: 31 augustus 2010

Aan het college van burgemeester en wethouders van Helmond,

Naar aanleiding van Raadsinformatiebrief 41 (Uitgifte gronden in erfpacht) vraagt de PvdA fractie zich af of het uitgeven van gronden in erfpacht wel een effectieve manier is om de woningmarkt te stimuleren. We denken namelijk dat de veronderstelde moeilijkheden bij het verkrijgen van een hypotheek niet het grootste probleem vormt waar de woningmarkt momenteel mee kampt. De onzekere economische situatie, de onzekerheid over het voortbestaan van de fiscale aftrekbaarheid van de hypotheekrente en de moeilijkheden bij het verkopen van de huidige woning vormen naar onze mening meer fundamentele redenen voor het op slot zitten van de woningmarkt. Dat onze twijfel gegrond is blijkt uit de Raadsinformatiebrief waarin het College van B&W zelf ook laat blijken niet te weten of de inzet van het erfpachtinstrument een effectieve methode is om de woningmarkt te stimuleren. Daarom stellen we de volgende vragen over de inzet van het erfpachtinstrument en de gevolgen van deze maatregel aan het College van B&W:

In Raadsinformatiebrief 41 zegt de gemeente door marktpartijen te zijn benaderd om het erfpachtinstrument in te zetten als stimuleringsmaatregel ter ondersteuning van de gronduitgifte. De PvdA fractie is benieuwd welke marktpartijen dit voorstel hebben gedaan en vindt het relevant wat voor positie deze marktpartijen zullen innemen na het instellen van de erfpachtregeling.

1. *Door welke marktpartijen is de gemeente benaderd om het erfpachtinstrument in te zetten en heeft de gemeente van deze marktpartijen concrete aanwijzingen gekregen dat de erfpachtregeling ertoe zal leiden dat de uitgifte van grond een stimulans zal krijgen?*

Bij de uitgifte van een hypotheeklening dient een onroerend object als onderpand voor de kredietverstrekking. In het geval van gronduitgifte in erfpacht wordt de grond niet als onderpand op de hypotheeklening ingebracht, maar enkel de opstal. Omdat de grond niet gekocht wordt hoeft hiervoor geen hypotheeklening te worden aangegaan en is er dus een lager hypotheekbedrag nodig. Tot zover is de redenatie van het College van B&W ons duidelijk. Een grondgebonden woning bestaat echter uit twee delen, de ondergrond en de opstal. Van deze twee delen is de ondergrond te definiëren als de onroerende component en de opstal als de roerende component. Het risico voor de bank wordt bij de uitgifte van de grond in erfpacht naar onze mening niet verkleind omdat de bank de meest onroerende component (de grond) op een weliswaar lagere hypotheeksom niet in onderpand krijgt. Hierdoor is het niet ondenkbaar dat de bank de voorwaarden voor het verstrekken van een hypotheek juist zal aanscherpen indien de grond wordt aangekocht in erfpacht en niet als onderpand op de hypotheeklening kan dienen.

2. *Waarom is het College van B&W van mening dat het uitgeven van grond in erfpacht de drempel verlaagt om een hypotheeklening te krijgen?*

De Nederlandse banken verlenen sinds 1 januari geen hypotheekkrediet meer op gronden die in private erfpacht zijn afgegeven. De reden van deze maatregel is dat er te veel problemen waren met betrekking tot de uitvoering van de particuliere erfpachtregeling. Het lijkt niet onlogisch dat deze door de banken gedefinieerde problemen ook van betrekking worden op de uitgifte van erfpacht door overheden.

3. *Is het College van B&W op de hoogte van het recentelijk genomen besluit van de Nederlandse banken om geen hypotheekleningen te verstrekken bij uitgifte van grond in particuliere erfpacht en acht het College van B&W het mogelijk dat de Nederlandse kredietverleners een dergelijke stap ook nemen met betrekking tot publieke erfpacht?*

In het geval van uitgifte van grond in erfpacht profiteert de erfpachtnemer niet van de waardeinstijging van de grond, een voordeel dat de woningeigenaar wel zal hebben in het geval van aankoop van de grond. Deze situatie heeft een negatieve invloed op de vermogenspositie van de woningeigenaar. De PvdA fractie is principieel van mening dat het gepast is dat de woningeigenaar wel van de waardevermeerdering van de grond profiteert.

4. *Is het College van B&W ervan doordrongen dat de erfpachtregeling negatieve effecten op de vermogenspositie van de erfpachtnemer heeft?*

De PvdA fractie denkt dat woningen waarop een erfpachtconstructie rust minder interessant zijn voor mogelijke kopers. Helmonders die nu een woning bouwen op grond die door de gemeente in erfpacht wordt uitgegeven worden daardoor mogelijk geconfronteerd met het eigendom van een minder courante woning. De PvdA fractie vindt dit niet sociaal en verwacht dat de gemeente dit probleem oplost door de erfpachtnemer de mogelijkheid te geven ten alle tijden en op eigen initiatief de erfpacht af te kopen. Door de erfpacht af te kopen verbeteren de erfpachtnemers hun eigen financiële positie en de courantheid van hun woning. Bovendien kan na verkoop van de grond de winstneming door de gemeente alsnog geschieden.

5. *Is het College van B&W voornemens een clause in de voorwaarden op te nemen die het de erfpachter mogelijk maakt om de erfpacht ten alle tijden af te kopen?*

Het verstrekken van woningen in erfpacht heeft tot gevolg dat de het gemeentelijk grondbedrijf begrote inkomsten uit de verkoop van gronden misloopt. Het mislopen van deze begrote inkomsten zorgt logischerwijs voor een begrotingstekort. Daarnaast heeft de gemeente ook extra rentelasten op de in het bezit zijnde gronden. Mogelijkerwijs kunnen deze rentelasten worden afgedekt met de inkomsten uit de erfpachtcanon op verstrekte erfpachtconstructies. De PvdA fractie heeft momenteel geen inzicht in de baten uit erfpachtcanon en de rentelasten die het verlengd in eigendom houden van de gronden met zich meebrengt. Principieel zijn we van mening dat het uitgeven van grond in erfpacht uiteindelijk geen negatieve gevolgen op de financiële positie van het grondbedrijf mag hebben.

6. *Wat is de invloed van het verstrekken van gronden in erfpacht op de financiële situatie van het Grondbedrijf en wat zijn de invloeden op de lange termijnbegroting van de Gemeente?*

Namens de fractie van de PvdA Helmond,
Stijn Smeulders
Mirjam van der Pijl

Antwoord college van burgemeester en wethouders:

Naar aanleiding van uw bovengenoemde brief, delen wij u het volgende mede.

- 1. De marktpartij die de gemeente benaderd heeft om het erfpachtinstrument in te zetten is Van Wijnen. Concrete aanwijzingen dat de erfpachtregeling ertoe zal leiden dat de uitgifte van grond een stimulans zal krijgen zijn er nog niet. Wij zijn echter van mening dat in deze onzekere tijd elke maatregel ter stimulering aangegrepen moet worden. Overigens zijn er meer gemeenten die dit instrument hanteren.*
- 2. De oplossing speelt niet alleen bij grondgebonden woningen, maar ook bij appartementen. In het appartementsrecht zit nl. ook een grondcomponent. Bij de uitgifte in erfpacht hoeft de grondcomponent niet gefinancierd te worden via de bank maar via de erfpacht. Bij de toetsing haalt de bank de te betalen canon van het inkomen af en bepaalt dan de hoogte van de lening. De te verkrijgen lening is dan weliswaar iets lager maar de totale leencapaciteit wordt groter, waardoor de bereikbaarheid van een woning (vooral bij starters) groter wordt.*
- 3. Wij zijn op de hoogte van de houding van de banken bij particuliere erfpacht. Deze problemen kwamen vooral voort uit de onzekere constructies die de particuliere erfpachtgevers opgelegd hadden. Er zijn geen signalen dat publieke erfpacht onder druk staat.*
- 4. In hoeverre waardeinstijgingen op grond in deze onzekere tijd nog aan de orde zijn is zeer de vraag. Bovendien nemen wij in onze voorwaarden op dat een erfpachtnemer te allen tijde de volle eigendom kan verwerven, waardoor hij weer kan profiteren van vermogensgroei. Wij zien de erfpacht als een tijdelijke maatregel en zijn er niet op uit om deze in stand te houden. De erfpachtconstructie is overigens*

wel interessant voor senioren, waardoor deze een deel van hun vermogen (nl. de grond) eerder vrij krijgen, waarbij ze dit in kunnen zetten voor andere bestedingsdoelen.

5. Zie de toelichting bij 4.

6. De erfpacht wordt toegepast op basis van marktconforme condities. De vergoeding bedraagt minimaal de rente op de waarde van de grond. De gronden die in erfpacht worden uitgegeven worden overgeheveld naar de activa post Erfpachtgronden en worden daar kostendekkend, dus budgettair neutraal (minimaal de rentevergoeding) verantwoord. Ze hebben derhalve geen negatieve invloed op de financiële situatie van het grondbedrijf en op de lange termijnbegroting van de gemeente. Dit alles uiteraard onder de aanname, dat de waarde van de grond minimaal gelijk blijft.

Burgemeester en wethouders van Helmond,

De burgemeester,

Drs. A.A.M. Jacobs.

de secretaris,

A.A.M. Marneffe RA.