

Aan de leden van de raad van de gemeente Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG Damwâld

Ons kenmerk: Z333827-2021
Behandeld door: College van
burgemeester en
wethouders
Datum brief: 23 maart 2022
Datum college: 26 april 2022

Onderwerp: Erfpacht

Geachte raad,

Op 28-09-2021 heeft de fractie van Sociaal Links en gemeentebelangen Dantumadiel het college verzocht om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn binnen de gemeente om -een vorm van- erfpacht in te zetten om jongeren en starters op de woningmarkt te helpen.

In deze brief geven wij antwoord op die vraag.

Erfpacht

Meestal staat een huis op 'eigen grond'. Soms is de ondergrond van een andere eigenaar dan de eigenaar van de woning die er op staat. De koper van de woning krijgt dan het gebruiksrecht voor het gebruik van de grond als ware hij eigenaar van de zaak, het erfpachtrecht.

Het erfpachtsrecht is een beperkt zakelijk recht dat wordt gevestigd bij notariële akte. De erfpachter is onder meer gerechtigd (tenzij de erfpacht-voorwaarden dit uitdrukkelijk uitsluiten) een hypotheek op de zaak te vestigen of deze te verhuren. Daarvoor betaalt de erfpachter een vergoeding, de canon, aan de eigenaar, de vererfpachter. De vererfpachter is meestal de gemeente, een woningcorporatie of Staatsbosbeheer. Bij actief grondbeleid van de gemeente zou de grond, nadat het bouwrijp maken is afgerond, ook in erfpacht kunnen worden uitgegeven

Redenen voor uitgifte van grond in erfpacht

Sommige gemeenten gebruiken erfpacht bij de uitgifte van bouwgrond. Dat gebeurt met name omdat met erfpacht grip kan worden gehouden op een eventuele waardevermeerdering van de grond in de toekomst.

De laatste jaren is daar een argument bijgekomen. Erfpacht kan een middel zijn om de verkoopbaarheid van woningen te stimuleren. Dit werkt echter alleen als de gemeente bereid is een lage(re) canon in rekening te brengen. Daarmee kan de kostendekkendheid wel in gevaar komen.

Tijdelijke, voortdurende en eeuwigdurende erfpacht

Erfpacht komt in tegenstelling tot bijvoorbeeld veel huurovereenkomsten niet ten einde wanneer de verpachter overlijdt. Voor de duur van erfpacht gelden drie soorten mogelijke termijnen.

1. Tijdelijke erfpacht

Er kan sprake zijn van een tijdelijke erfpacht of erfpacht voor een bepaalde tijd. In dit geval heeft de erfpachtovereenkomst een vaste, aflopende termijn. Na het aflopen van deze termijn kan de erfpacht worden opgezegd of er kan een nieuwe erfpacht worden afgesloten. Tijdelijke erfpacht heeft meestal een duur van 49 of 99 jaar, maar kan liggen tussen minimaal 27 en maximaal 99 jaar. Als de erfpacht wordt opgezegd moet er een regeling worden getroffen voor alle opstallen die op de gepachte grond zijn geplaatst.

2. Voortdurende erfpacht

Bij voortdurende erfpacht wordt de erfpacht ook afgesloten voor onbepaalde tijd maar is verbonden aan een bepaald tijdvak. Na afloop van het tijdvak wordt het tijdvak verlengd met een nieuw tijdvak (de looptijd van de tijdvakken ligt tussen de 27 en 99 jaar). De voorwaarden van de erfpacht kunnen op dat moment wel gewijzigd worden. Zo kan de canon van de erfpacht opnieuw worden vastgesteld. Dit kan leiden tot een forse verhoging van de erfpachtcanon. Huizen waarvan het tijdvak de erfpacht bijna afloopt zijn daarom meestal veel minder gewild en dus minder waard.

3. Eeuwigdurende erfpacht

In het geval van eeuwigdurende erfpacht geldt de erfpacht voor onbepaalde tijd. De hoogte van de erfpachtcanon wordt eenmalig vastgesteld en verandert later niet meer. Dit zorgt voor veel meer zekerheid bij de pachtende partij, waardoor banken bijvoorbeeld sneller geneigd zijn om een hypotheek te verstrekken voor een stuk grond met eeuwigdurende erfpacht.

De Canon

De erfpachtcanon is het bedrag dat jaarlijks betaald moet worden aan de erfverpachter. Op dit moment is er in onze gemeente nog geen beleid welke bepaald op welke wijze een erfpachtscanon moet worden berekend. In Amsterdam wordt de canon elk kwartaal vastgesteld op basis van het gemiddeld rendement op staatsleningen, verhoogd met een toeslag die afhankelijk is van de gekozen canonvariant.

Als de rekenrente en de waarde van de grond tussentijds toeneemt stijgt de erfpachtcanon dus niet mee. Als de tijdelijke erfpacht echter afloopt en de erfpacht wordt verlengd voor een nieuwe periode, dan kan de erfpacht worden bijgesteld naar de huidige rekenrente en waarde van de grond, wat een stijging van de erfpachtcanon tot gevolg kan hebben.

Financieel voordeel?

Wanneer een perceel in erfpacht wordt uitgegeven hoeft deze uiteraard niet gekocht te worden. De jongere of de starter heeft hierdoor meer financieringsruimte voor de bouw van een woning.

Er van uitgaande dat onze gemeente ook een canon zou gaan vaststellen op basis van het gemiddeld rendement op staatsleningen, verhoogd met een toeslag die afhankelijk is van de gekozen canonvariant. In Amsterdam is deze bij een 10 jaar vaste canon op dit moment 2,9%. Stel dat de grondwaarde € 100.000,- is. Een koper is dan jaarlijks ongeveer 2,9% daarvan kwijt aan erfpacht. Dit levert een jaarlijkse bruto erfpachtscanon op van € 2.900,-.

Actuele hypotheekrente bij een aflossingsvrije hypotheek, een hypotheekvorm waarbij men alleen rente over het geleende geld betaald, is op dit moment ca. 1,65% bij een rentevaste periode van 10 jaar. Bij een rentevaste periode van 30 jaar is het rentepercentage 2,2%. Uitgaande van de grondwaarde van 100.000,- en een rentevaste periode van 30 jaar met 2,2% rente levert dit een jaarlijkse bruto rente op van €2.200,-

Actuele hypotheekrente bij een annuïteitenhypotheek, een hypotheekvorm waarbij men in 30 jaar het gehele geleende bedrag aflost, is op dit moment ca. 1,65% bij een rentevaste periode van 10 jaar. Bij een rentevaste periode van 30 jaar is het rentepercentage 2,15%. Uitgaande van de grondwaarde van 100.000,- en een rentevaste periode van 30 jaar met 2,15% rente levert dit een jaarlijkse bruto annuïteit op van €4.557,61.

Financiering van het erfpachtsrecht

Sommige banken willen het erfpachtsrecht helemaal niet financieren en andere banken zijn terughoudend met het financieren van de aankoop van een erfpachtrecht. Het onderpand is minder waard en er zijn meerdere onzekere factoren waardoor het kostenplaatje voor de erfpachter, de koper in de toekomst onzeker is.

Voordelen voor de jongere en starter bij uitgifte gronden in erfpacht:

- De jongere/starter hoeft de grondwaarde niet te financieren

Nadelen voor de jongere en starter bij uitgifte gronden in erfpacht:

- De grond blijft in eigendom van de gemeente, er vind geen vermogensopbouw door het betalen van rente en aflossing
- De jaarlijkse erfpachtscanon is hoger dan de jaarlijkse annuïteit
- Banken willen het erfpachtsrecht niet financieren of zijn terughoudend met het financieren van de aankoop van een erfpachtrecht

- Banken beoordelen de betalingsplicht van de canon verschillend. De ene bank ziet de betalingsplicht van de canon als een element dat mede het maximum van de te financieren koopsom bepaalt, andere banken tellen de canon niet mee
- Contractuele onzekerheid, wat gebeurt er met de canon als de contractperiode is afgelopen?
- Erfpacht schrikt toekomstige kopers van de woning af en drukt daarmee de waarde

Aandachtspunten voor de gemeente bij uitgifte gronden in erfpacht:

- Bij afloop van de erfpachtperiode komt de waarde stijging van de grond ten goede aan de gemeente
- Bij erfpacht moet de gemeente een (omvangrijke) beheer administratie bijhouden
- De gemeente kan de erfpacht niet opzeggen bij wanbetaling van de canon, want daarmee vervalt het recht onder de woning als onderpand voor de hypotheek
- Vaak moet de eigenaar (de gemeente) aan het einde van de erfpachtperiode de erfpachter een vergoeding betalen voor de aanwezige opstallen
- De hoogte van de erfpachtscanon moet marktconform zijn om eventuele staatsteun te voorkomen
- Wat zijn de gevolgen voor een exploitatie bij langdurige erfpacht

Conclusie

Het uitgeven van gemeentegrond in erfpacht geeft de jongere/starter bij de start van zijn woon carrière een voordeel met betrekking tot een lagere financieringsbehoefte. Het feit dat de erfpachter geen eigenaar van de grond wordt en er geen vermogensopbouw plaats vindt, het erfpachtrecht moeilijk te financieren is en onzekerheid in de toekomst met zich mee brengt is het college van mening dat het uitgeven van bouwgrond in erfpacht door de gemeente voor de jongere/starter niet wenselijk is.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Dantumadiel,

R.G. Dijksterhuis
Secretaris