

Notitie "Erfpacht":

1. Inleiding

Tijdens de Begrotingsraad d.d. dinsdag 10 november 2015 is het initiatiefvoorstel van de fractie D66 Brielle: "herinvoering erfpachtsysteem in de gemeente Brielle" unaniem aangenomen. Onderzocht dient te worden of middels dit voorstel de bouw en derhalve de realisatie van woningbouw een positieve impuls kan krijgen. Het initiatiefvoorstel van de fractie D66 Brielle: "herinvoering erfpachtsysteem in de gemeente Brielle" is uitgebreid onderzocht en alle voor- en nadelen met de daarbij behorende risico's zijn in dit voorstel beschreven.

De gemeente Brielle heeft momenteel nog 65 kadastrale percelen die onder erfpacht zijn uitgegeven. De gemeente Brielle heeft percelen rondom de 'Vesting' in erfpacht uitgegeven; Meester Egter van Wissekerkeplein. Hier geldt een eeuwigdurende erfpacht. Het voornemen bestaat om het 'Waterravelijn' aan de Kaaisingel ook in erfpacht uit te geven.

De reden voor deze keuze is om deze unieke 'Vestingstad' als Rijksmonument en cultuurhistorische vesting in eigendom van de gemeente Brielle te behouden en te beschermen.

2. Marktontwikkeling

Recentelijk was de financiering van woningbouwprojecten/woningen voor ontwikkelaars, bedrijven en particuliere kopers onderworpen aan steeds strengere eisen. Dit leidde er toe dat zij de financiering vaak niet rond kregen en afhaakten voor de realisatie van projecten. Dit kon er toe leiden dat bouwgrond moeilijker verkoopbaar was. Gedurende het afgelopen jaar 2015 is een herstel van de economie merkbaar. De economie trekt aan en de verkoop van woningen is in de laatste maanden van 2015 sterk toegenomen. In de gemeente Brielle is het herstel ook goed merkbaar doordat de aanvragen voor een WABO vergunning bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Brielle toenemen. Ook zijn in het afgelopen jaar meerdere gesprekken gevoerd voor het opstarten van woningbouwprojecten in de gemeente Brielle, die door de economische crisis niet uitgevoerd zijn. En ook hebben zich hele mooie nieuwe initiatieven aangeboden om de woningmarkt voor de verschillende doelgroepen te kunnen bedienen. Ook de particuliere kavelverkoop in het project Ruimte voor Ruimte woningen heeft in het jaar 2015 geresulteerd in verschillende verkopen.

3. Initiatiefvoorstel

Op grond van de inhoud van het initiatiefvoorstel van de fractie D66 Brielle en de recentelijke marktwerking van de economie geven grote verschillen aan, waardoor een aantal aannames niet meer op waarheid berust. Zo is inmiddels de economie in Nederland aan het herstellen. Daarentegen is het uitgeven van gronden met erfpacht een extra stimulans.

Het initiatiefvoorstel 'herinvoering erfpachtsysteem in de gemeente Brielle' is grondig onderzocht. Erfpacht kan een middel kunnen zijn om de verkoopbaarheid te stimuleren.

Het dient in ieder geval tot de mogelijkheden te behoren als zich de vraag naar gronduitgifte met erfpacht zich voordoet. Met een aanpassing van de nota Grond kan dit mogelijk gemaakt worden.

4. Erfpacht

Bij erfpacht behoudt de gemeente het 'blote' eigendom van de grond. De erfpachter betaalt een jaarlijkse vergoeding – canon – voor rente en bijkomende kosten. Ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun moeten de rente, de in rekening gebrachte kosten en de basiswaarde van de grond, marktconform zijn.

Er zijn verschillende vormen van erfpacht. Een langlopende erfpacht is de meest voorkomende vorm bij percelen voor woningbouw. Van oorsprong werden deze overeenkomsten vooral gesloten omdat de gemeente het eigendom wilde behouden. Momenteel worden dergelijke overeenkomsten in diverse vormen ook gesloten om in een slechtere markt toch kavels uit te geven en woningbouw gerealiseerd te krijgen. Doordat de insteek voor het sluiten van dergelijke langlopende overeenkomsten is veranderd, is ook de aard daarvan veranderd. Er wordt nu meer ingezet op het feit dat de erfpachter op korte of langere termijn toch de grond wil en kan kopen en de erfpacht slechts ter overbrugging dient om allereerst de financiering en de realisatie van de woning mogelijk te maken. Dit komt terug in de overeenkomsten door bijvoorbeeld bepalingen op te nemen dat de erfpachter tegen duidelijke voorwaarden, zoals 'aankoop van de grond' ten tijde van koop conform marktwaarde alsnog de grond kan kopen.

Doordat de economie een herstel vertoont en er een toename van het aantal verkopen van woningen en projecten zichtbaar is, dient men zich af te vragen of het initiatiefvoorstel 'herinvoering erfpachtsysteem in de gemeente Brielle' nog wel een toegevoegde waarde heeft, de noodzaak is komen te vervallen. Wel moeten we ons bewust zijn van de marktwerking en de mogelijkheid behouden van uitgifte met erfpacht.

5. Argumenten

Het is zowel maatschappelijk als financieel van belang dat er woningbouw in onze gemeente gerealiseerd wordt. Alle mogelijkheden die hiertoe kunnen bijdragen moeten onderzocht en benut worden voor zover hier géén onoverkomelijke bezwaren uit voort vloeien voor de gemeente.

6. Voordelen en nadelen voor zowel gemeenten als voor erfpachter

In de volgende alinea's wordt ingegaan op de voordelen, nadelen en mogelijke risico's van de herinvoering van het erfpachtsysteem in de gemeente Brielle:

Voordelen gemeenten:

- Uitgifte bouwpercelen – mogelijk extra verkoopbaarheid.
- Vergoeding rentekosten.
- Inkomsten uit erfpachtcanon.
- De gemeente kan profiteren van waardeinstijgingen van de grond.

Voordelen erfpachter:

- Erfpachter hoeft minder te financieren.
- Erfpachter kan de grond later alsnog kopen.
- Erfpacht is financierbaar.

- Erfpacht is fiscaal aftrekbaar bij meefinanciering.
- Het biedt starters de kans sneller een woning te kopen, omdat er voor het erfpachtdeel géén aflossingsverplichting is. Dit is wel het geval bij directe koop en financiering van de grond.

Wel dient de gemeente de juiste afwegingen te maken ten aanzien van de mogelijke invoering van het erfpacht. Buiten de voordelen zijn er wel degelijk nadelen die grote gevolgen en consequenties met zich meebrengen.

Nadelen gemeenten:

- Een nadeel voor de gemeente kan zijn de administratieve werkzaamheden die nodig zijn bij invoering van het erfpachtsysteem (indien de gemeente grondeigenaar is).
- Het feit dat bij het einde van de erfpacht op grond van het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek de verplichting bestaat de dan geldende marktwaarde voor de opstallen te vergoeden aan de erfpachter. Door deze vergoedingsverplichting voor de opstallen, profiteert de gemeente niet of nauwelijks van de bedoelde waardestijging van de grond.
- De gemeente is momenteel zich van een uitvoerende gemeente aan het transformeren naar een 'Regie' gemeente. Met het invoeren van de nieuwe erfpachtadministratie vallen we terug in een uitvoerende rol en niet de beoogde regierol.
- Ook een groot nadeel en risico is de solvabiliteit van de debiteuren. Bij achterstallige betalingen door particulieren zal de gemeente een invorderingsproces dienen op te starten en te bewaken. Bij faillissement en beslagleggingen wordt het traject bemoeilijkt om eventuele achterstanden te verhalen.

Nadelen erfpachter:

- Veel banken en hypotheekverstrekkers verlenen moeizaam of helemaal géén hypotheek aan erfpachter.
- Erfpachter kan benadeeld worden door waardestijgingen van de grond conform marktwaarde bij aankoop van het perceel.
- Erfpachter dient zich ervan bewust te zijn dat zij boven de lasten van de hypotheek ook belast wordt met de erfpachtcanon.

7. Risico's

Wanneer potentiële kopers een woning kopen op gronden belast met erfpacht, hebben zij géén garantie dat de waarde van de grond door vertaald naar de periodieke trendmatige aanpassing erfpachtcanon stabiel blijft. Eerder zal de erfpachtcanon in de loop van de jaren stijgen. Het grote nadeel van erfpacht is dat het kostenplaatje voor de toekomst erg onzeker is. De erfpachtcanon staat meestal een periode vast, in deze periode weet je als woningeigenaar wat je erfpachtcanon bedraagt. Wanneer de erfpachtperiode afloopt wordt in 99% van de gevallen de erfpachtcanon aangepast aan de hand van de waardestijging van de grondprijs (marktconformiteit). Op basis van een getaxeerde grondprijs wordt de nieuwe erfpachtcanon vastgesteld voor de nieuwe periode. In veel gevallen kunnen de woningeigenaren de herziene erfpachtcanon en de lasten van de hypotheek op de woning niet meer betalen.

Veel banken en hypotheekverstrekkers zijn niet enthousiast te krijgen wat het kopen van een woning op erfpacht gronden betreft. Sterker nog, het verkrijgen van een hypotheek is vaak moeilijker. Eén van de redenen is dat banken zich er ook van bewust zijn dat bij

stijging van de grondprijs ook de erfpachtcanon bij nieuwe vaststelling zal stijgen. En de bank mist het pandrecht op de grond (en dus een stuk zekerheid).

Rekenvoorbeeld van een woning op erfpacht grond:

De lagere aankoopprijs van de woning, omdat niet voor de grond betaald wordt, moet natuurlijk op een andere manier worden gecompenseerd. Voor het gebruik van de grond wordt een erfpachtcanon berekend aan de gebruiker. Het percentage voor het gebruik bedraagt al snel **7%** van de grondwaarde aan erfpachtcanon.

Stel dat de grond € 60.000,00 waard is, dan betaalt men circa 7% van de grondwaarde aan erfpachtcanon, komt op **€ 4.200,00** op jaarbasis. Bovenop het hypotheekbedrag voor de aankoop van de woning komt nog eens **€ 350,00** bruto per maand aan erfpachtcanon.

Buiten de risico's en nadelen is recentelijk een wijziging Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968 – erfpacht ingevoerd.

8. Wijziging Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968 – erfpacht

Met ingang van 1 januari 2015 zijn de btw regels voor eeuwigdurende zakelijke rechten gewijzigd, zoals het recht van erfpacht, op onroerende zaken. Deze wijziging heeft onder meer gevolgen voor erfpachttransacties waarbij het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd wordt gevestigd. Deze wijziging heeft tot gevolg dat de vestiging of overdracht van zakelijke rechten voor onbepaalde tijd op bouwterreinen of nieuwe gebouwen in beginsel wordt aangemerkt als een belaste btw levering. Daarbij wordt btw geheven over de waarde in het economische verkeer van de zaak waarop het recht betrekking heeft.

De voornoemde wijziging heeft er toe geleid dat (woning)bouwprojecten waarbij de grond in erfpacht wordt uitgegeven, substantieel duurder worden. Er is dan voor de omzetbelasting immers géén sprake meer van een vrijgestelde prestatie. Dergelijke projecten verliezen hun aantrekkelijkheid door de hogere belastingdruk (van 6% overdrachtsbelasting naar 21% omzetbelasting). Daarnaast zal de grondslag waarover belasting wordt geheven toenemen.

Grondposities die binnen het erfpachtstelsel van gemeenten door commerciële marktpartijen zijn verworven, zullen door deze wijziging aanzienlijk in waarde dalen. Voorheen bedroeg de overdrachtsbelasting 6% en momenteel wordt een btw bedrag gevoerd van 21%, dit kan gekwalificeerd worden als een groot nadeel voor marktpartijen.

In de afgelopen crisisjaren heeft erfpacht er aan bijgedragen woningbouwprojecten in bepaalde marktsegmenten betaalbaar te houden, waardoor de bouwproductie deels overeind kon blijven. Voor gemeenten bood dit deels ook een oplossing voor hun omvangrijke grondposities. Door de erfpachtcanon waren zij verzekerd van een redelijk rendement inkomsten. De wijziging zoals hier boven genoemd maakt hier een einde aan.

9. Praktijkervaring

Recentelijk is er contact geweest met de gemeente Heusden. De gemeente Heusden heeft per 2014 een erfpachtregeling en een erfpachtsysteem ontwikkeld en opgezet.

Sinds de start van het project hebben zich enkele geïnteresseerden gemeld. In de tijd van de invoering van de erfpachtregeling was het fiscaal erg aantrekkelijk om gebruik te maken

van de erfpachtregeling. Inmiddels is het fiscale voordeel komen te vervallen door de recente wijziging van het Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968 – erfpacht (overdrachtsbelasting in plaats van btw). Uiteindelijk heeft er maar één particulier gebruik gemaakt van de erfpachtregeling in de gemeente Heusden.

De gemeente Heusden heeft 43.147 inwoners en tot op heden één erfpachtregeling gesloten met een particulier. De gemeente Brielle heeft 16.467 inwoners, statistisch gezien is de kans erg klein dat zich in de gemeente Brielle een erfpachter gaat melden bij invoering van het erfpachtsysteem.

Bovenop de voordelen, nadelen, risico's, praktijkervaringen en de wijziging Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968 – erfpacht heeft de gemeente Brielle een onderzoek 'stimulering sociale woningbouw Brielle' door de Rebel Group B.V. laten uitvoeren. In de bijlagen treft u de complete rapportage van de Rebel Group B.V. aan.

10. Rapportage Rebel Group

In bijgaande rapportage van de Rebel Group B.V. wordt verder ingegaan op de verschillende mogelijkheden om de woningbouw en met name de sociale woningbouw te stimuleren.

11. Kosten, baten en dekking

Om het erfpacht mogelijk te maken op incidenteel niveau, dient de Grondnota aangepast te worden. De gemiddelde kostenberekening voor het uitgeven van grond met erfpacht is moeilijk vooraf in te schatten, het hangt namelijk sterk af van de grondprijs conform de marktwaarde. De administratieve werkzaamheden en de boekhoudkundige controle worden ook opgevangen door de reguliere personeelskosten van de gemeente Brielle.

12. Advies

Alles overwegende, gezien alle voor- en nadelen, is erfpacht een optie dit in het kader van het gemeentelijk grondbeleid als instrument kan worden ingezet. Voorgesteld wordt deze mogelijkheid derhalve in het grondbeleid van de gemeente Brielle op te nemen.

13. Communicatie

Veel inwoners van Brielle zijn niet bekend met de voor- en nadelen van erfpacht. Bovendien is het een ingewikkelde materie, die goed verteld moet worden. In dit geval is het wenselijk dat de gemeente zelf actief gaat communiceren met een persbericht over erfpacht, de voor- en nadelen en de optie om erfpacht als instrument in te zetten.