

Beantwoording vragen

Aan	Raad
Portefeuillehouder	Liselotte Franssen
Onderwerp	Voorontwerp bestemmingsplan Bakertand
Datum	12-10-2022

Op 15 februari 2022 zijn er in de oordeelsvormende raadsvergadering inhoudelijke vragen gesteld over het voorontwerp bestemmingsplan Bakertand. Op 22 februari zijn een aantal vragen schriftelijk beantwoord, met uitzondering van vraag 5. In afstemming met de indiener is afgesproken hier op een later tijdstip op terug te komen. Hieronder treft u de gestelde vraag aan, met het daarbij behorende antwoord:

Vraag 5 (D66):

Om starters te helpen met het vinden van een woning wordt gevraagd of het niet mogelijk is om erfpacht in te voeren? Kan dit? Wil het college dit? Het benodigde geld zou dan uit de reserve grondbedrijf kunnen worden betaald.

Antwoord:

Algemeen:

Aangezien de gemeente zelf geen kennis heeft van erfpacht heeft zij deze vraag uitgezet bij Overwater Grondbeleid adviesbureau BV. Dit bureau heeft deze vragen beantwoord in een uitgebreide notitie die als bijlage is bijgevoegd. Voordat deze notitie is opgesteld heeft Overwater BV ook de vraagsteller (dhr. Meijers van D66) geïnterviewd om de vraagstelling helder te krijgen.

In de notitie is o.a. ingegaan op de diverse vormen van erfpacht voor starters, gevolgen voor de organisatie van de gemeente, de risico's en de voor- en nadelen van de diverse vormen van erfpacht voor zowel de gemeente als de starters. In deze notitie is niet ingegaan op de fiscale aspecten. Hiervoor dient nog een apart fiscaal advies te worden ingewonnen bij een fiscalist indien wordt besloten om erfpacht in te gaan voeren.

De algemene conclusies in de notitie van Overwater BV zijn:

- Erfpacht kan worden ingezet om starters te helpen aan hun eerste (betaalbare) woning en beschermt de eigenaar bij een eventuele executieveiling.
- Starters maken gebruik van dergelijke constructies voor het verkrijgen van een woning en tekenen doorgaans "bij het kruisje".
- Voor de financiering van erfpachtrechten voor starters dienen hypotheekverstrekkers inzicht te hebben in de lasten voor de starters en de elementen die de waarde van het erfpachtrecht beïnvloeden. Voor een duidelijk inzicht dient het erfpachtrecht evenwichtig te zijn en gebaseerd op een logische en voorspelbare systematiek. Dit is voor starters echter ingewikkelde materie.
- Er zijn gemeenten die erfpachtconstructies hebben, maar die zijn ontstaan vanuit de historie. Zij gebruiken deze niet als sturingsinstrument op doelgroepen op een enkele uitzondering na.

- Het sentiment omtrent erfpacht in Nederland is negatief.
- Van alle onderzochte erfpachtconstructies voor starters is er eigenlijk geen enkele constructie geschikt voor de gemeente. Hiervoor zou dan een nieuwe erfpachtconstructie moeten worden opgezet waarvoor, bij eventuele gang naar de rechter, nog geen jurisprudentie voor handen is. Dit zou de nodige risico's voor de gemeente kunnen opleveren.
- De problemen bij erfpacht beginnen pas echt bij een canonherziening of een doorverkoop met de waardebeoordeling van de woning, wat kan leiden tot discussie en/of een rechtszaak.
- Bij het toepassen van erfpacht zal de gemeente haar organisatie daarop moeten inrichten om actief te beheren. In sommige gevallen zullen ook externen zoals erfpachtdeskundigen en/of juristen/advocaten moeten worden ingeschakeld om nog niet te voorziene ontwikkelingen/ omstandigheden te beslechten. Dit leidt tot een hogere administratielast en kosten voor de gemeente. In het advies wordt geadviseerd om twee ambtenaren van grondzaken bij erfpacht in te zetten. Aangezien in de gemeente Goirle maar één medewerker grondzaken werkzaam is, betekent dit dat er één extra medewerker zou moeten worden aangetrokken.
- Als tot erfpacht wordt overgegaan dient de gemeente de grond in eigendom te hebben of hiervoor actief gronden te moeten aankopen. Dit gaat ten koste van de middelen in de reserve Grondbedrijf. De termijn waarop verleende financiering alsnog wordt voldaan is onzeker. Ook het rendement op de verleende financiering is onzeker. Dit is een risico voor het Grondbedrijf van de gemeente.
- Zoveel voordelen levert erfpacht voor de starters ook niet op en deze wegen niet op tegen de nadelen voor de gemeente.

Het college stelt zich op het standpunt dat, op basis van de conclusies van Overwater BV, erfpacht ingewikkeld is en veel financiële risico's voor de gemeente heeft. Het college vindt dat erfpacht niet het juiste middel is met als doel om starters te helpen. Om die doelstelling te bereiken is het wellicht beter om de grondprijs voor starterswoningen te verlagen in combinatie met afdragen van winstpercentage bij doorverkoop van de woning (antispeculatiebeding). Hierdoor kan de starter de grond ook goedkoper verkrijgen en heeft de gemeente in veel mindere mate last van administratieve lasten. Dit kan alleen worden opgelegd bij grondposities van de gemeente zelf. Het is niet mogelijk om dit af te dwingen bij verkoop van andere grondeigenaren. Dit is bijvoorbeeld al eerder toegepast bij de starterswoningen in uitbreidingsplan Boschkens Fase 5.

Plan Bakertand:

In de huidige afspraken koopt Bakertand BV alle grond. Enkel het toekomstige openbare gebied wordt terug geleverd aan de gemeente. Via Bakertand BV is erfpacht niet mogelijk. Als de gemeente Goirle grond wil kopen van Bakertand BV en daarna in erfpacht uit wil geven dan kan dat in theorie. Dit is echter niet waarschijnlijk omdat de nog vrij te verhandelen grond veelal in het duurdere segment zit. Immers de goedkope gronden en de middeldure huur worden gerealiseerd door Woonstichting Leystromen.

Vanuit de gemeente Tilburg heeft Bakertand BV geen recente voorbeelden. In het verleden is er wel grond in erfpacht uitgegeven aan coöperaties.

Kortom voor het plan Bakertand is uitgifte in erfpacht voor de gemeente geen reële optie.
