Provinciehuis Westerbrink 1, Assen
Postadres Postbus 122, 9400 AC Assen
www.drenthe.nl
T (0592) 36 55 55
F (0592) 36 57 77

provincie Drenthe

Aan:
de voorzitter en leden van
provinciale staten van Drenthe

Assen, 25 april 2012
Ons kenmerk 17/3.4/2012002860
Behandeld door de heer H. v.d. Meer (0592) 36 58 02
Onderwerp: Informatie over de provinciale rol in de Drentse woningmarkt

Geachte voorzitter/leden,

In de commissievergadering Omgevingsbeleid van 26 oktober 2011 is de problematiek op de woningmarkt aan de orde gesteld. Aanleiding was het verschijnen van de Drentse Woningmarktberichten 2010-2011 op 13 oktober j.l. Het verzoek van de commissie was de informatie van de woningmarktberichten te ontvangen alsook een notitie van het college waarin mogelijkheden zijn aangegeven die de provincie heeft om de problematiek te verlichten. Bijgevoegde notitie is daar de uitwerking van.

Voor deze notitie is gesproken met vertegenwoordigers van een woningcorporatie, makelaardij, bankwezen, gemeente en advieswereld. Hierin is ook de verkenning verwerkt naar de mogelijkheden van erfpachtconstructies om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, in het bijzonder die voor starters (verzoek PvdA-fractie, 2011). Via de Statengriffie hebt u de link ontvangen waar op de provinciale website de informatie uit de Drentse woningmarktberichten zijn te lezen alsook een samenvatting.

Ook de afgelopen maanden is veel geschreven en gezegd over wat aan de woningmarkt niet goed is en welke maatregelen genomen kunnen worden om het functioneren te verbeteren. Dit varieert van eenvoudig in te voeren maatregelen (bijv. opnieuw invoeren koopstarterssubsidie) tot ingrijpende maatregelen voor een beter functioneren van de woningmarkt (bijv. herziening hypothecair stelsel). Binnen deze context stellen wij voor met u een eenduidig beeld te hebben op rol en positie van de provincie Drenthe in relatie tot de mogelijke acties die de provincie kan uitvoeren.

In de commissievergadering van februari heeft u aangegeven ook in de breedte over de woningbouwontwikkeling, planning bedrijventerreinen en daarmee verbonden de grondposities van gemeenten te willen praten. Voorafgaand aan de commissievergadering op 16 mei 2012 wordt u over de stand van zaken geïnformeerd via een presentatie.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,

, secretaris

, voorzitter

Bijlage(n):
ms.coll.

Drentse Woningmarktberichten 2011-2011 zijn te vinden op
http://www.provincie.drenthe.nl/thema/wonen-ruimte/diversen/drentse

Notitie provinciale rol in de Drentse woningmarkt

Inleiding

De kredietcrisis heeft voor de Nederlandse woningmarkt tot vergaande gevolgen geleid waar de consequenties nog steeds niet van kunnen overzien. Uit diverse publicaties komt de problematiek helder naar voren. In willekeurige volgorde en niet uitputtend zijn effecten: een sterk teruggelopen bouwproductie, huishoudens die moeilijker aan financiering kunnen komen van hun woonwens, stagnerende doorstroming, verliezen bij gemeenten en ontwikkelaars op grondposities, dalende huizenprijzen, bouwbedrijven die de crisis niet overleven, oplopende wachttijden voor een huurwoning en fors afgenomen consumentenvertrouwen. Arbeidsmarkt, woningmarkt en financiële markten zijn sterk met elkaar verbonden.

Bij de presentatie van de Drentse Woningmarktberichten 2010-2011 (http://www.provincie.drenthe.nl/thema/wonen-ruimte/diversen/drentse/) is dat beeld voor de provincie nader ingekleurd. Ten opzichte van 2009 zijn de belangrijkste ontwikkelingen in 2010 voor Drenthe:

- bijna halvering van het aantal opgeleverde woningen en forse daling verleende bouwvergunningen;
- toename van het aantal te koop staande woningen met ruim 10% en daartegenover een lichte stijging van het verkoopvolume met 3,6%;
- het koopwoningaanbod op 1 januari 2011 was in omvang 181% van het aantal woningen dat in 2010 is verkocht, terwijl die verhouding twee jaar eerder 107% was. Vooral appartementen en vrijstaande woningen kennen een lange verkooptijd;
- de sociale huurwoningvoorraad is licht afgenomen met 319 woningen (saldo van nieuwbouw en aankoop minus sloop en verkoop) tot bijna 53.000 woningen.
- van de totale sociale huurvoorraad is 8,4% bij een nieuwe huurder terechtgekomen ('gemuteerd'). Sinds het begin van de kredietcrisis, toen de mutatiegraad 9,3% bedroeg (rond het gebruikelijke niveau) is sprake van een gestage daling en is de doorstroming verminderd;
- dit valt samen met gemiddeld een oplopende wachttijd voor woningzoekenden, maar regionaal zijn er verschillen. Overigens loopt de wachttijd al op sinds 2004, maar de stijging is de laatste jaren sterker.

Momenteel wordt gewerkt aan de nieuwe woningmarktberichten voor Drenthe (editie 2011-2012) om deze voor de zomer te presenteren. Verwachting is dat bovengenoemde trends dan ook in de cijfers over 2011 zijn terug te zien.

Provinciale Staten hebben GS om een korte notitie gevraagd waarin GS aangeven wat er speelt en wat de provinciale rol kan zijn in de huidige woningmarkt. Het doel van deze notitie is niet zozeer uitgebreid in te gaan op wat de problemen op de woningmarkt zijn. Daar is de afgelopen maanden voldoende over geschreven en belicht in de media. Belangrijk is een eensluidend beeld te krijgen over de rol die de provincie kan nemen, welke focus zij daarbij wil aanbrengen en met welke inzet van middelen. De uitkomst van de discussie is dat Provinciale Staten aangeven in welke richting GS nader voorstellen kunnen uitwerken.

Deze notitie zoomt daarom in op de rol die de provincie heeft om bepaalde ontwikkelingen op de woningmarkt te stimuleren. Daarnaast wordt ook ingegaan op de rol die de provincie eventueel extra kan nemen ten opzichte van de rol en bevoegdheid die zij heeft in het ruimtelijk-economisch domein en waarmee de provincie stuurt op de doelen van het omgevingsbeleid. Het rijk laat de provincie nadrukkelijk ruimte om verantwoordelijkheid te nemen en met de Omgevingsvisie heeft de provincie neergezet waarvoor zij verantwoordelijkheid wil nemen: regionale afstemming en kwaliteitssturing. In

dit kader gaat het dan vooral om de regierol bij de bovenlokale afstemming van woningbouwontwikkelingen en ontwikkeling van woonmilieus, de totstandkoming van regionale woonvisies en de sturing op kernkwaliteiten.

Achtereenvolgens wordt ingegaan op:
1. de rol die de provincie de afgelopen 10 jaar heeft gespeeld in de Drentse woningmarkt;
2. de discussie bij aanvang van de kredietcrisis in 2008;
3. kader voor provinciale rolbepaling

Ad.1. Provinciale sturing in de woningmarkt 2000-2010

De provincie heeft van oudsher een plannende en programmerende rol in de woningbouw in relatie tot het ruimtelijk beleid. Via bevolkingsprognoses en omgevingsplanning geeft de provincie kaders waarbinnen de gemeenten woningbouwplannen ontwikkelen. Belangrijkste uitgangspunten voor dat beleid zijn bundeling, inbreiding boven uitbreiding en het ontzien van kwetsbare en waardevolle gebieden. Dit komt ook tot uiting in de uitwerking van het "SER-ladder denken" zoals dat met de Omgevingsvisie is neergezet en in de omgevingsverordening is verwoord.

Voor de uitvoering van haar beleid kon de provincie tot in de jaren '90 beschikken over rijkssubsidies voor nieuwbouw en woningverbetering. De provincie maakte over de gemeenten een verdeling en beïnvloedde zo de woningproductie bij dorpen en steden overeenkomstig haar ruimtelijk beleid. Daarnaast waren er middelen voor stads- en dorpsvernieuwing (vanaf het jaar 2000 overgegaan in stedelijke vernieuwing) waarmee sturing werd gegeven op de opwaardering van woonomgeving. Deze kwaliteitsslagen gingen vaak gepaard met investeringen in woningen en vastgoed. En specifiek voor de verstedelijkingsopgaven in Emmen en Assen(-Groningen) ontving de provincie stimuleringsgelden (premie per gerealiseerde woning) van het Rijk.

Verder heeft de provincie met de Beleidsnota Wonen Drenthe (2001) gestimuleerd dat gemeenten extra mogelijkheden kregen om knelpunten voor specifieke doelgroepen op te lossen. Door hiervoor extra woningcontingent (zogeheten 'knelpuntenpot') bovenop de reguliere woningbouwaantallen beschikbaar te stellen, zijn projecten voor bijzondere woonvormen voor ouderen, beschut wonen voor jongeren en starters op de woningmarkt gestimuleerd. Daarnaast wilde de provincie met dit contingent het wonen in cultureel en industrieel erfgoed en de verbouw van boerderijen in het buitengebied stimuleren. Om in aanmerking te komen voor extra woningen dienden gemeenten een woonplan in.

De rode draad die hier doorheen liep was een perspectief van een groeiende bevolking, toenemend aantal huishoudens en de opgave om woningtekorten in te lopen. Daarnaast een rijksoverheid die subsidies op woningbouw en –verbetering afbouwde, een beleid voerde om het eigen woningbezit te stimuleren en de financiële banden met de woningcorporaties doorsneed. Dit leidde ertoe dat de woningproductie vanuit de overheid minder kon worden gestuurd (minder gesubsidieerde bouw, meer vrije sectorbouw) en het belang van de koopwoningmarkt sterk is toegenomen. En Drenthe, met zijn aantrekkelijke woonmilieus, heeft een sterke aantrekkingskracht gehad waardoor het de laatste decennia een positief migratiesaldo heeft gekend.

Deze ontwikkelingen speelden zich af tegen een achtergrond van demografische verandering, want al nam de bevolking toe, we werden gemiddeld steeds ouder en de aandacht voor de vergrijzing van de bevolking werd sterker. Eind jaren '90/begin jaren 2000 is een programma uitgevoerd om woningen levensloopbestendig te maken, het zogenoemde "Opplusproject". Hiermee werd een vervolg gegeven aan een proef van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting. Samen met gemeenten en

woningcorporaties zijn honderden woningen levensloopbestendig gemaakt door drempels te verwijderen, extra lichtpunten te plaatsen, betere bediening van uitzetramen en andere gebruiksvriendelijke maatregelen om de toegankelijkheid en bewoonbaarheid voor ouderen en mensen met een lichte handicap te verbeteren. Tegelijk met het Opplusproject heeft de provincie in die periode ook cofinanciering gegeven op een landelijke stimuleringsregeling met het doel om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen. In 2004 is dat onder een eigen provinciale Woonzorgstimuleringsregeling tijdelijk voortgezet.

Met het Energieakkoord Noord-Nederland (2008-2011) heeft de provincie Drenthe zich samen met de provincie Groningen en Fryslân en de gemeenten en woningcorporaties in het Noorden eraan verbonden de woningvoorraad te verduurzamen. Via het 100.000-woningenplan zijn Nationale en Europese middelen beschikbaar gekomen om tot 2015 ongeveer 20% van de bestaande woningvoorraad (gebouwd voor 1985) te verduurzamen en energiezuiniger te maken. Daarnaast is in 2007-2008 met de woningcorporaties een prestatieovereenkomst gesloten met de inzet om de sociale huurvoorraad in energetisch opzicht met minimaal 2 labelstappen te verbeteren. Deze overeenkomst loopt in 2012 af. De inzet om de woningvoorraad duurzaam en energetisch te verbeteren loopt in ieder geval via het 100.000-woningenplan door tot 2015.

Naast deze bijdragen in woning- en wooncomplexaanpassingen heeft de provincie vooral via de lijn van stedelijke vernieuwing de verbetering van de woonomgeving en de woningvoorraad gestimuleerd. Behalve de ISV-middelen die daarvoor van het Rijk zijn gekregen, heeft de provincie diverse bestuursperiode ook eigen middelen ingezet via achtereenvolgens de Reserve Flexibel Beleid, het programma Stad en het Stimuleringsfonds Drentse Projecten. Daarmee zijn en worden kwaliteitsimpulsen gegeven aan ontwikkelingen in de Drentse steden. Voorbeelden daarvan zijn Meppel (o.a. herstel grachtenstructuur), Coevorden (vernieuwing historisch centrum), Assen (omgeving Vaart/Cultureel kwartier/Erfgoed Kwartier), Hoogeveen (herontwikkeling Stadscentrum), Emmen (centrum en groenstructuur Bargeres). Investeringen in de openbare ruimte zorgen er vaak voor dat tegelijk met de woonomgeving ook woningeigenaren en ontwikkelaars investeren in nieuwbouw en woningverbetering.

Kortom, de provincie heeft het afgelopen decennium op diverse wijzen stimulansen gegeven aan de woningmarkt door maatregelen gericht op specifieke doelgroepen en ontwikkelingen te ondersteunen die tot een herontwikkeling en opwaardering van de kwaliteit van de woonomgeving leiden. Tot aan 2008 waarop de kredietcrisis aan het oppervlak kwam, gebeurde dat in een context van economisch conjuncturele groei en groeiprognoses over demografie, werkgelegenheid en mobiliteit.

Ad.2. Provinciale middelen: de Stimuleringsmaatregel Drentse Woningmarkt

Een andere interventie waar de provincie eigen middelen heeft ingezet, is de reactie op de kredietcrisis en de (eerste) gevolgen daarvan voor de woningmarkt. Om nieuwbouwprojecten die door de recessie werden getroffen, toch doorgang te laten vinden, heeft de provincie de Stimuleringsmaatregel Drentse Woningmarkt ingesteld.

Aanleiding voor deze maatregel lag in de stagnatie die in 2008 al snel zichtbaar werd in de ontwikkeling en uitvoering van woningbouwprojecten en daarmee samenhangend verlies aan werkgelegenheid, een stagnerende doorstroming van huishoudens en meer druk op de huurvoorraad. Vanuit de PvdA-fractie zijn november 2008 vragen aan het college van GS gesteld met een oproep aan GS voor een actieve rol van de provincie op de woningmarkt. Daarbij werd een voorzet gegeven voor mogelijk te nemen stimuleringsmaatregelen met een tijdelijk karakter. In samenspraak met

(vertegenwoordigers uit de geledingen van) gemeenten, woningcorporaties, makelaars en bouwers is een pakket met maatregelen in beeld gebracht om (1) de woningvraag te stimuleren, (2) stagnerende woningbouwprojecten weer vlot te trekken, (3) de woningproductie te stimuleren en (4) de werkgelegenheid in de bouw- en installatiesector te stimuleren. Na een afweging van nut en noodzaak en beoordelend of andere partijen in een bepaalde maatregel (zouden moeten) voorzien, is alleen gekozen voor het ondersteunen van woningbouwprojecten die door de kredietcrisis niet tot uitvoering kwamen. Naast een directe financiële bijdrage was het ook mogelijk een garantie te geven wanneer nog niet het minmaal vereiste aantal woningen in een project was verkocht.

De stimuleringsmaatregel had een looptijd tot en met 2011 en is beëindigd. Met de maatregel zijn diverse woningbouwprojecten geholpen (in totaal 488 woningen), vooral in bestaand stedelijk gebied. Met bepaalde projecten is ook een grote impuls gegeven aan een groter gebied. Bij het merendeel van deze projecten zijn bouwbedrijven betrokken uit de regio. In die zin heeft de maatregel bijgedragen aan behoud van werkgelegenheid, doorstroming op de woningmarkt, verduurzaming en gebiedsontwikkeling. Van de garantstelling is geen gebruik gemaakt.

Was in 2008/2009 nog de veronderstelling dat de crisis in de loop van 2011 wel over het dieptepunt heen zou zijn, intussen is duidelijk dat we de komende jaren nog met de effecten te maken krijgen. De crisis is hardnekkiger dan gedacht en de effecten zijn zwaarder dan verwacht. De Drentse Woningmarktberichten 2010-2011 en alle overige berichtgeving rond de woningmarkt maken duidelijk dat de aanleiding in 2008 feitelijk nog steeds actueel is: stagnerende projecten, gering consumentenvertrouwen en gebrek aan doorstroming. Met als gevolg een luide roep om hervorming van de Nederlandse woningmarkt.

Ad.3. Kader voor provinciale rolbepaling

'Amen is geen Amsterdam' en de regierol van de provincie

In de discussie wordt veelal gewezen op de regierol van de provincie. Met de Omgevingsvisie Drenthe heeft de provincie ervoor gekozen de regie te willen nemen in de bovenlokale afstemming van woningbouwontwikkelingen. Daartoe wordt van gemeenten verwacht dat zij in samenwerking en afstemming een regionale woonvisie opstellen waarin naast woningaantallen ook het kwalitatieve programma aan bod komt. De invalshoek die de provincie daarbij heeft gekozen is balans op de woningmarkt, voorkomen van onderlinge concurrentie en stimuleren van de doorstroming.

Bij het schrijven van de Omgevingsvisie, zaten we nog aan het begin van de kredietcrisis. De onderbouwing van woningbouwplafonds per woonregio is gebaseerd op de bevolkings- en huishoudensprognose uit 2009. Intussen zijn we in de tijd verder en zijn voor de Regio Groningen-Assen nieuwe afspraken gemaakt over woningbouwpogrammering uitgaande van veel voorzichtiger scenario's. Rond juli van dit jaar moeten de regionale woonvisies zover gereed zijn dat de bestuurlijke discussie daarover met de gemeenten kan plaatsvinden. Inmiddels hebben wij een nieuwe bevolkings- en huishoudensprognose uitgebracht waarmee wij gemeenten en andere belanghebbende partijen informeren over het verwachte verloop van de bevolkingssamenstelling. Deze provinciale rol past bij wat in 'Amen is geen Amsterdam' wordt omschreven als het aangeven van de kaders en de richting voor langere termijn.

Voor een discussie over een aanvullende inzet geeft 'Amen is geen Amsterdam' geen direct houvast, maar van belang is wat in paragraaf 3.3. is opgeschreven over de mechanismen van agendering:

"Door de 'Drentse schaal' waarop maatschappelijke processen zich afspelen, heeft de provincie als orgaan een relatief goed zicht op hetgeen binnen haar grenzen gebeurt. De provincie Drenthe is redelijk overzichtelijk, in fysiek, bestuurlijk en sociaal opzicht. Het is dan ook niet vreemd, dat op provinciaal niveau hiaten dan wel haperingen in maatschappelijke processen worden opgemerkt. De neiging om daarin vervolgens te interveniëren is vaak groot. Hetzij uit eigener beweging, hetzij omdat er vanuit de samenleving een beroep op de provincie wordt gedaan". De keuze voor de Stimuleringsmaatregel Drentse Woningmarkt is daar een goed voorbeeld van geweest.

positie van het Rijk

De woningmarkt is bij uitstek een markt waar de sociaal-economische en sociaal-maatschappelijke context van grote invloed is. Het 6-stappenplan "Naar een duurzame financiering van de woningmarkt" dat onlangs door economen is uitgebracht, maar ook brieven van onder andere het NVB Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers, laten zien hoe nadrukkelijk fiscale regels en andere maatregelen die het Rijk direct kan beïnvloeden bepalend zijn voor het functioneren van de woningmarkt. Daarmee is de beïnvloeding van het Rijk vele malen groter dan wat de provincie kan bereiken.

Minister Spies heeft onlangs aan de Tweede kamer geschreven dat het Kabinet kiest voor een generieke aanpak van de woningmarkt waarbij enerzijds het vertrouwen moet worden versterkt en anderzijds de belemmeringen voor verhuizen moeten worden beperkt. Verder doet zij voor de zomer nader onderzoek naar de specifieke hindernissen voor koopstarters en naar de specifieke regelingen waarvan koopstarters gebruik konden maken.

Verder merkt zij op dat uit een tussenmeting van het WoON-onderzoek Nederland blijkt dat de wens om te verhuizen is toegenomen sinds 2009. Daar leidt zij uit af dat mensen hun gewenste verhuizing uitstellen, niet afstellen. Voor de korte termijn is het herstel echter afhankelijk van de ontwikkeling van het algemene consumentenvertrouwen.

specifieke maatregelen

De provincie heeft door de tijd heen diverse maatregelen genomen en voor specifieke acties eigen middelen ingezet om de woningmarkt (incl. woonomgeving) te ondersteunen en van kwaliteitsimpulsen te voorzien. Dit in aanvulling op de regierol die zij heeft in de bovenlokale afstemming van woningbouwopgaven zoals in de Omgevingsvisie Drenthe is beschreven. Kenmerkend voor deze maatregelen is dat zij zich richten op de aanbodzijde van de woningmarkt. Het gaat om fysiek-ruimtelijke maatregelen om de woonomgeving te verbeteren en maatregelen gericht op nieuwbouw en aanpassing van woningen. Alleen in het kader van het 100.000-woningenplan is vanuit de eigen middelen een subsidieregeling opgenomen gericht op particuliere eigenaren. Ook de middelen die van het Rijk zijn gekregen voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap zijn gericht op stimulering van de vraagzijde.

Voor een discussie over wat in de huidige context een extra provinciale inzet kan zijn als reactie op de problemen die worden ervaren, zijn in tabelvorm voor zowel de aanbodzijde als de vraagzijde type maatregelen benoemd die de afgelopen tijd de revue zijn gepasseerd. De meeste maatregelen zijn hiervoor al aan de orde gekomen. Daarnaast gaat het om maatregelen die zijn genoemd in de discussie in 2008 en die aanleiding zijn geweest voor de Stimuleringsmaatregel Drentse Woningmarkt. Verder gaat het om maatregelen die het Rijk heeft ingezet zoals subsidie koopstarters en fonds voor

startersleningen of die zijn genoemd in de brede discussie over een stimuleringsaanpak voor de Nederlnadse woningmarkt. Deze zijn daarnaast gegroepeerd naar het hoofdmotief waarom ze zijn voorgesteld of zijn ingezet.
Het volgend overzicht is dus bedoeld om houvast te geven voor een discussie op welk motief en op welke zijde van de woningmarkt zij dan wil interveniëren.

	Type maatregel:	
Motief voor interventie:	aanbodzijde	vraagzijde
Verduurzaming woning en woonomgeving	100.000 woningenplan, prestatieafspraken energieverbetering Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing	subsidies en andere regelingen voor aantrekkelijkere financieringsvoorwaarden *
Werkgelegenheid bevorderen	Stimuleringsmaatregel Drentse woningmarkt 100.000 woningenplan **	subsidies voor investeren in sociale huurwoning en eigen huis
Doorstroming algemeen		dubbele aftrek hypotheekrentelasten *, overbruggingsgarantie dubbele woonlasten*, uitgestelde betalingen *, subsidie op overdrachtsbelasting *, opkoopfonds *
Doelgroepen specifiek	opplusproject, levensloopbestendig maken van woningen, woonzorgstimulering, erfpachtconstructies	subsidie koopstarters, startersleningen, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

* maatregelen genoemd in verzoek PvdA (2008)
** noordelijk Stimuleringsfonds Energiebesparing Bestaande Bouw (2010-2013)

Twee maatregelen uit het overzicht lichten wij hier toe: erfpachtconstructies en startersleningen.

erfpachtconstructies
Op verzoek van de PvdA-fractie hebben wij een verkenning laten uitvoeren naar de mogelijkheden van erfpachtconstructies om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, in het bijzonder die voor starters. Deze verkenning heeft het karakter van een quick scan. Eerste indruk is dat erfpacht weinig is/wordt toegepast als zelfstandige maatregel in die zin dat daarmee een koopwoningproject wordt geïnitieerd voor een bepaalde doelgroep. Alleen in de gemeente Achtkarspelen is recent een project gerealiseerd in dit geval starters. Erfpacht wordt weliswaar vaker in Drenthe toegepast, maar dan als instrument om een belang in een project veilig te stellen. Voorbeeld hiervan is de toepassing van Koopgarant, waarbij een partij eigenaar van de grond blijft en het recht op terugkoop van de woning heeft bij verkoop. Veelal worden erfpachtconstructies gebruikt om:

- de woningmarkt in de koopsector te stimuleren;

- bevorderen dat bepaalde doelgroepen met een financieel voordeel aan een koopwoning komen;
- bouwgrond in bezit te laten van de gemeenschap.

Naast de inventarisatie van projecten zijn ook gesprekken gevoerd. Daar komt geen eenduidig beeld naar voren wat het draagvlak voor toepassing van erfpacht betreft. Ieder is bekend met het instrument en de keuze ervoor is een politieke afweging om bepaalde doelgroepen met een financieel voordeel te helpen of grip te houden op grondbezit/eigendom.

startersleningen

In samenhang met het onderzoek naar erfpachtconstructies zijn ook andere instrumenten te zien die de positie van koopstarters versterken. Naast een koopsubsidie is dat een starterslening. Nav. een statenmotie "Steun voor starters op de koopwoningmarkt" (2006) hebben wij een onderzoek laten uitvoeren en in maart 2007 daarover aan u gerapporteerd: 'Starters op de Drentse koopwoningmarkt: over mogelijkheden van startersleningen en gelijksoortige instrumenten'. De conclusie toen was dat er geen noodzaak was om op provinciaal nivo de financiële bereikbaarheid van de koopwoningmarkt voor starters te verbeteren hoewel het koopaanbod voor starters buiten de regionale kernen beperkt is. Starters zouden vooral baat hebben bij een goede doorstroming en voor hen is de huurmarkt een goed alternatief, aldus het rapport. In de huidige context is het vooral de beperking van de leningscapaciteit die beperkend is voor koopstarters. Minister Spies heeft de Tweede kamer geschreven dat zij naar de positie van starters onderzoek doet. De keuze om als provincie een leningsfaciliteit voor koopstarters te willen instellen, is een politieke die deels ook beïnvloed is door de rijkdom van de provincies. De provincies Limburg en Overijssel bijvoorbeeld hebben daarvoor wel budget beschikbaar gesteld.

Afsluitend

De woningmarkt is sterk verweven met de financiële markt en arbeidsmarkt. Een ander kenmerk van de woningmarkt is dat diverse actoren actief zijn. De overheid stelt randvoorwaarden aan het functioneren van de woningmarkt. De rijksoverheid kan sterk reguleren via fiscale regels, subsidies en andere generieke maatregelen. Provincies sturen voorwaardescheppend via hun rol in het ruimtelijke-economisch domein (planning en programmering, ruimtelijke kwaliteit, e.d.). Gemeenten maken daadwerkelijke realisatie planologisch mogelijk, hebben direct met ontwikkelaars, woningcorporaties en andere partijen die woningen realiseren. Provincies en gemeenten kunnen ook besluiten tot een eigen financiële inzet om de woningmarkt te beïnvloeden. De afhankelijkheid van actoren op de woningmarkt en de verwevenheid met andere markten maakt wel duidelijk dat ieders invloed zijn grenzen heeft en dat een provinciale inzet aanvullend op de rol van de provincie in het ruimtelijk-economisch domein een politieke afweging is.

Asree bv
■ Laagveld 72
Haren (Gr) 9753 KC
050-5341395
■ Schuttevaerkade 95
Zwolle 8021 HC
06-25021821
■ Daalhemerweg 30
Valkenburg (Lb) 6301 BK
043-6013310

Inventarisatie mogelijkheden erfpacht koopsector Drenthe

Een aantal algemene principes van erfpacht in de koopsector
Een aantal erfpachttoepassingen in (Noord) Nederland, als voorbeelden van mogelijkheden
Overzicht van eventuele voorkomende specifieke erfpachttoepassingen in Drenthe
Rollen die Drentse partijen kunnen spelen ten aanzien van de erfpachtmogelijkheden

provincie Drenthe

Opdrachtgever
Provincie Drenthe
Postbus 122
9400 AC Assen
tel. 0592-365636

INHOUDSOPGAVE

pagina:

1	**Inleiding**	02
2	**Opdracht, werkwijze, algemene principes**	02
2.1	Opdracht onderzoek	02
2.2	Werkwijze onderzoek	02
2.3	Aantal algemene principes van erfpacht in de koopsector	03
3	**Inventarisatie mogelijkheden erfpachtconstructies**	05
3.1	Erfpacht als zelfstandig middel ter stimulering van de woningmarkt	05
3.2	Voorbeeldprojecten	05
3.3	Mogelijkheden van erfpachtconstructies	05
3.4	Motieven voor toepassing erfpachtconstructie	05
3.5	Condities bij toepassing erfpachtconstructie	05
3.6	Overzicht voor- en nadelen erfpacht voor woningbouw koopsector	06
3.7	Rol erfpacht bij financiering nieuwe koopwoningen en bouwgronden	07
3.8	Effecten op doorstroming door stimuleringsmogelijkheden voor starters	08
3.9	Mogelijke rollen Drentse partijen bij toepassing van erfpachtconstructies	08
3.10	Mogelijk draagvlak toepassing erfpachtconstructies in Drenthe	09
3.11	Korte analyse op hoofdlijnen	10
	Bijlagen: inventarisatie mogelijkheden erfpacht koopsector	11
Bijlage 1.0	Aantal erfpachttoepassingen in (Noord) Nederland	11
Bijlage 2.0	Overzicht voorkomende specifieke erfpachttoepassingen in Drenthe	13
2.1	Uit enquête vaste contactpersonen Drentse gemeenten	13
2.2	Uit enquête vaste contactpersonen Drentse corporaties	14
2.3	Uit gesprekken met vertegenwoordigers van Drentse marktpartijen	14
2.4	Uit interviews Drentse Woningmarktberichten 2010-2011	16
Bijlage 3.0	Eventuele rollen van Drentse partijen t.a.v. erfpachtmogelijkheden	17
3.1	Uit enquête vaste contactpersonen Drentse gemeenten	17
3.2	Uit enquête vaste contactpersonen Drentse corporaties	17
3.3	Uit gesprekken met vertegenwoordigers van Drentse marktpartijen	17
3.4	Uit interviews Drentse Woningmarktberichten 2010-2011	18
Bijlage 4.0	Vraagstelling aan GS door PvdA statenfractie, 14 jan. 2011	20
Bijlage 5.0	Tussentijdse beantwoording PvdA vragen door GS, 9 febr. 2011	21

Inventarisatie mogelijkheden erfpacht koopsector Drenthe

1. Inleiding

De Drentse woningmarkt staat onder druk en vele betrokken partijen ondervinden daar hinder van. De PvdA fractie in Provinciale Staten heeft begin 2011 geconstateerd dat het met name voor starters op de woningmarkt steeds moeilijker wordt om een woning te kopen. Er blijken genoeg woningen te koop te staan, maar het is voor de meeste starters moeilijk om een hypotheek rond te krijgen. De fractie maakt zich zorgen over deze ontwikkelingen. Ze vindt dat voor een gezonde doorstroming op de woningmarkt het goed is dat in de goedkope segmenten ook starters in aanmerking kunnen komen. Publicaties in landelijke bladen rapporteren over het idee om erfpacht te introduceren om starters te helpen, zie ook bijlage 4, De PvdA fractie vindt het belangrijk dat ook de provincie Drenthe blijft zoeken naar wegen om de woningmarkt op gang te brengen, zeker voor mensen met een smalle beurs. Ze stelt dan ook aan GS de volgende vragen:

- Biedt de erfpachtconstructie in uw optiek soulaas, wilt u dit onderzoeken en ons hieromtrent volledig informeren?
- Welke rol kunnen gemeenten, woningbouwcorporaties en aannemingsbedrijven hierbij spelen?

Dit is aanleiding voor Gedeputeerde Staten van Drenthe (GS) om onder andere te kijken naar de mogelijkheden van erfpacht voor de doorstroming op de woningmarkt in Drenthe en dan voor starters in de koopsector in het bijzonder. GS heeft die vragen tussentijds beantwoord met de toezegging van nader onderzoek, zie ook bijlage 5. Dat onderzoek zou voor zover mogelijk meegenomen worden in het kader van de nieuwe Drentse Woningmarktberichten. Voor het uitvoeren van de benodigde inventarisatie en het samenstellen van deze rapportage is door de provincie een externe onderzoeker ingezet: ir. Hans Broeken, directeur / adviseur Asree bv. Hij is eindredacteur en onderzoeker van de Drentse Woningmarktberichten.

2. Opdracht, werkwijze, algemene principes

2.1 Opdracht onderzoek

De opdracht omvat het nader inzicht geven in de marktsituatie en mogelijkheden van erfpacht in de Drentse woningmarkt. Daarbij gaat het vooral om betere kansen en mogelijkheden voor starters in de koopsector middels erfpachtconstructies. De effecten op de doorstroming van de woningmarkt worden ook nagegaan.
Het onderzoek omvat niet een alles omvattende diepgravende studie naar erfpacht. Wel omvat het een gedegen inventarisatie van de voorkomende mogelijkheden. Dit inzicht wordt met name vergaard ter ondersteuning van het meningsvormingsproces door GS. Het ondersteunt de mogelijkheden om de door de politiek gestelde vragen te kunnen beantwoorden.

De inventarisatie van mogelijkheden van erfpacht is uitgevoerd middels een kort onderzoek en resulteert in een rapportage. Deze rapportage bevat tenminste:

1 Een aantal algemene principes van erfpacht in de koopsector;
2 Een aantal specifieke erfpachttoepassingen in (Noord) Nederland, als voorbeelden van mogelijkheden;
3 Overzicht van eventuele specifieke erfpachttoepassingen in Drenthe;
4 Rollen die Drentse partijen kunnen spelen ten aanzien van de erfpachtmogelijkheden.

De inventarisatie is tevens bedoeld ter vergroting van het inzicht van de betrokken spelers op de Drentse woningmarkt. De rapportage omvat nadrukkelijk geen aanbevelingen en/of keuzen. Dat is voorbehouden aan de spelers. De inventarisatie van mogelijkheden pretendeert ook niet volledig te zijn. Het is eerder te zien als een 'quick scan'. De rapportage omvat neutraal geformuleerde mogelijkheden, waarbij voor- en nadelen worden aangegeven. Het omvat ook een redelijk betrouwbare inventarisatie van de eventueel in Drenthe voorkomende (voorbeeld) projecten van erfpachtconstructies, met als peildatum september/oktober 2011. Het omvat ook een indruk van het mogelijke draagvlak waarop gerekend mag worden bij toepassing van erfpachtconstructies in Drenthe.

2.2 Werkwijze onderzoek:

Voor het inventariseren en bijeenbrengen van de basisinformatie werden de volgende activiteiten gepleegd:

1 Nagaan en formuleren principes en effecten van erfpacht in de koopsector in algemene zin, met name voor starters. Dit is uitgevoerd middels bureauonderzoek.
2 Nagaan en aangeven van specifieke toepassingen en een aantal varianten die we in het veld in Nederland tegenkomen. Het zijn voorbeelden van eventuele mogelijkheden die we onderkennen en die mogelijk toepasbaar zijn in Drenthe. Dit is uitgevoerd middels bureauonderzoek en veldonderzoek. Dat veldonderzoek omvatte gesprekken met een aantal organisaties, welke ervaring hebben opgedaan op dit gebied. Tevens zijn de

effecten op de doorstroming bij toepassing van stimuleringsmogelijkheden voor starters in de koopsector op hoofdlijnen nagegaan.

3 Inventariseren en aangeven wat de situatie in Drenthe is en welke eventuele toepassingen in Drenthe voorkomen. Dit is uitgevoerd middels veldonderzoek onder de vaste woningmarktcontactpersonen van de betreffende Drentse organisaties die te maken hebben met de Drentse Woningmarktberichten. Dit aantal geconsulteerde gemeentelijke en corporatiepersonen is uitgebreid met personen uit de groep van Drentse aannemingsbedrijven en andere relevante Drentse marktpartijen. Dit omvatte ook het meenemen van dit onderzoeksitem in de gehouden interviews ten behoeve van de nieuwe Drentse Woningmarktberichten 2010-2011.

4 Inventariseren en aangeven welke rollen Drentse gemeenten, Drentse woningcorporaties en aannemingsbedrijven kunnen spelen ten aanzien van de mogelijkheden van erfpachtconstructies in Drenthe. Dit is uitgevoerd middels veldonderzoek onder de woningmarktcontactpersonen van de betreffende Drentse organisaties die te maken hebben met de Drentse Woningmarktberichten.

2.3 Een aantal algemene principes van erfpacht in de koopsector

Tijdens de enquêtes en de interviews, die voor dit onderzoek zijn uitgevoerd, bleek soms dat het niet voor iedereen duidelijk is waarover we het hebben als er gesproken wordt over erfpacht en erfpachtconstructies in de koopsector van de woningmarkt. Daarom worden een aantal kenmerkende elementen kort beschreven en toegelicht voorzover nodig geacht.

Erfpacht toegepast bij de afzet van koopwoningen

Erfpacht betekent in dit geval dat de kopers alleen de woning kopen en niet de grond waarop de woning staat. Met grond wordt hierbij het gehele bouwperceel van de betreffende woning bedoeld. De eigenaar van grond blijft eigenaar daarvan en staat de koper van de woning een langdurig gebruik van de grond toe. Dat gebruik wordt toegestaan onder bepaalde afspraken, waaronder een vergoeding, en wordt middels een overeenkomst vastgelegd.

De reden van toepassing van erfpachtconstructies in de woningmarkt

Er zijn verschillende redenen waarom erfpachtconstructies toegepast worden:

1) Stimulering woningmarkt in de koopsector (belang overheden en marktpartijen)
2) Kansen voor bepaalde doelgroepen om, middels een lagere drempel of met financieel voordeel, aan een koopwoning te komen.
3) Bouwgrond in bezit laten van de gemeenschap (maatschappelijk / politieke principiële keuze, komt van oudsher veel voor in de grote steden in het westen en midden van ons land)

Stimulering van de woningmarkt

Gezien de problemen op de woningmarkt, met name in de koopsector, worden vele ideeën en mogelijkheden onderzocht en in bepaalde mate ook toegepast om die markt weer vlot te trekken. Dat vlot trekken is gewenst omdat we zien dat met name in de koopsector de doorstroming stagneert. En dat komt weer omdat mensen met een eigen woning eerst hun woning willen verkopen alvorens een andere woning te kopen. Waardoor een situatie is ontstaan waarbij als het ware iedereen op iedereen zit te wachten en er weinig gebeurt op de woningmarkt. We zien ook dat het voor bepaalde groepen, zoals starters, steeds moeilijker is geworden om de financiering van de door hen gewenste koopwoning rond te krijgen. Bovendien zijn er bedrijfsproblemen bij de betrokken professionele partijen die om oplossingen vragen. Daarbij moeten we niet alleen denken aan bedrijfscontinuïteit en werkgelegenheid. Maar ook zaken als het kunnen afbouwen van te veel cq te omvangrijke grondposities en gebiedsontwikkelingen, die stagneren, vragen om stimulering. Dat betreft niet alleen de marktpartijen die zich bezig houden met woningbouw en exploitatie. Het gaat ook om gemeenten die nieuwe woongebieden en plannen hebben (her)ontwikkeld waarbij belangrijke delen van de daardoor beschikbaar gekomen bouwgronden nog niet zijn afgezet.

Starters in de koopsector, met name bij de verwerving van een nieuwbouwwoning

Starters op de woningmarkt zijn de woonconsumenten die voor de eerste keer in hun leven een koopwoning aanschaffen. Het zijn mensen die willen wonen in iets van zichzelf en niet (meer) willen huren. Deze particuliere kopers zijn niet aan leeftijd gebonden. Meestal zijn het eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens tussen 25 en 35 jaar. Maar in de groep starters komen ook mensen van 50 jaar en ouder voor. Van oudsher vormt de groep doorstromers op de woningmarkt de grootste en daarmee een zeer belangrijke doelgroep. Maar omdat de huidige marktsituatie die groep in een soort wurggreep heeft, komen andere groepen nadrukkelijker in beeld om hun rol te spelen op de woningmarkt. In de afgelopen drie moeilijke jaren waren het vooral de starters en de kopers van een eigen bouwkavel die de dragers waren van de woningmarkt. De groep starters in de koopsector heeft het moeilijker gekregen door vooral financieringsproblemen om de koop rond te krijgen.

Rol van erfpacht bij financiering van nieuwe koopwoningen en bijbehorende gronden

Over erfpacht en financiering is veel geschreven, onder andere te vinden op internet. Sommige publicaties geven het idee dat men specialist moet zijn om erfpachtconstructies verantwoord te kunnen toepassen. Sommige publicaties geven het idee dat er een zeer belangrijk nieuw stimuleringsmiddel op de markt is gekomen. Een aantal van deze publicaties vormen onderdeel van promotiecampagnes en bedrijfspresentaties. In het kader van dit onderzoek beperken we ons tot het formuleren van inzichten die geschreven worden op basis van eigen opgebouwde kennis, gehouden interviews en enquêtes en mede op basis van relevante niet commercieel getinte publicaties.

In de situatie dat een koper de woning inclusief de grond koopt zal hij/zij veelal afhankelijk zijn van financiering middels een hypotheek. Dat leidt tot rente en aflossingskosten als belangrijk onderdeel van de woonlasten die men wil en kan uitgeven voor wonen.
In de situatie dat de koper de woning exclusief de grond koopt en de bouwgrond via erfpacht in gebruik mag nemen zal er veelal een hypotheek nodig zijn voor de woning. Dat leidt tot rente en aflossingskosten en vormen onderdeel van de woonlasten. Voor het langdurig gebruik van de bouwgrond zal een vergoeding, de erfpachtcanon, aan de grondeigenaar betaald moeten worden. Ook die vergoeding vormt onderdeel van de woonlasten.

In het geval van erfpacht verkoopt de grondeigenaar niet de bouwgrond en vraagt voor het gebruik een vergoeding (canon). De grondeigenaar heeft de grond moeten verwerven en daarvoor veelal een financiering moeten vinden middels een lening. Die lening leidt tot het moeten betalen van rente en aflossing. Afhankelijk van de motieven en mogelijkheden zullen die rente en aflossingskosten geheel of gedeeltelijk, meteen bij koop van de woning of geleidelijk aan of via een andere uitgestelde mogelijkheid doorberekend worden in de erfpachtcanon.
Mede afhankelijk van de omvang van de bouwgronden en de daarvoor benodigde omvang van de financiering middels leningen zal een grote partij, zoals een gemeente of corporatie, een zeker financieel voordeel kunnen hebben ten opzichte van die vele afzonderlijke particuliere kopers. In de praktijk leidt dat tot een lagere rente die betaald moet worden omdat deze partijen een minder groot risicoprofiel hebben op de kapitaalmarkt. Zij kunnen dit voordeel doorgeven aan de particuliere kopers, via de hoogte van de erfpachtcanon. Daarnaast kunnen zij een erfpachtcanon in rekening brengen die lager is dan de kosten die ze er zelf voor moeten betalen. Dit kunnen ze doen ter stimulering van de locale woningmarkt in de koopsector en/of de stimulering van verwerving van een koopwoning door eigen inwoners cq nieuwe inwoners. Daarbij kunnen ze bepaalde groepen met nadruk als doelgroep van de stimulering aanmerken, zoals starters in de koopsector. In de praktijk blijkt soms dat, bijvoorbeeld door gemeenten, de erfpachtcanon inkomensafhankelijk gemaakt wordt. In sommige gevallen is er sprake van een lage canon aan het begin van de rit, die geleidelijk aan in hoogte toeneemt ('ingroeicanon').
Indien de grondeigenaar een profit organisatie is dan zal ze veelal rendement van de grondinvestering en vergoeding voor de beheerskosten van de grond en erfpacht willen vragen. Indien de grondeigenaar een non-profit organisatie is dan geldt ook voor hen dat ze financierings- en beheerskosten hebben als gevolg van de verwerving en geschikt maken en het beheer van de bouwgronden. Indien de profit organisatie een woningbouwontwikkelaar en/of een ontwikkelende bouwer is kunnen zij korting geven op de grondkosten vanwege continuïteitsbelangen van de eigen bouwonderneming.

Onder de eerder in dit hoofdstuk genoemde redenen van toepassing van erfpachtconstructies in de woningmarkt is als derde punt aangegeven dat het in Nederland voorkomt dat bouwgrond voor koopwoningen in bezit moeten blijven van de locale gemeenschap / overheid. Die keuze is gebaseerd op maatschappelijke / politieke principiële stellingnamen. In de praktijk zien we dat dit motief om erfpacht toe te passen van oudsher veel voorkomt in de grote steden in het westen en midden van ons land. In het noorden van Nederland komt het op dit moment in de koopsector van de woningmarkt niet of nauwelijks voor.
Voor zover, in het kader van dit onderzoek, na te gaan was blijkt uit de reacties (zie enquêteresultaten) dat er in Drenthe voor dat laatste idee niet zo'n groot draagvlak lijkt te zijn bij de verschillende betrokken partijen.
Erfpachtconstructies genieten als principe wel een zekere belangstelling van de betrokken spelers in Drenthe. Dit komt door het idee dat erfpacht voor woningbouw in de koopsector de woningmarkt mogelijk kan stimuleren en het voor de koper van een koopwoning financieel gunstiger is dan de reguliere methode waarbij woning en grond gekocht worden. Men is nieuwsgierig in de hoop iets te vinden dat een bijdrage kan leveren aan de oplossing van de problemen op de woningmarkt. Op een aantal plaatsen in (Noord) Nederland zijn partijen dus op zoek gegaan cq nog op zoek naar de mogelijkheden van erfpacht.

3. Inventarisatie mogelijkheden van erfpachtconstructies

In dit hoofdstuk wordt de informatie uit de deskresearch werkzaamheden en het veldonderzoek bijeengebracht, nader geanalyseerd, toegelicht en besproken.

3.1 Erfpacht als zelfstandig middel ter stimulering van de woningmarkt

De toepassing van erfpacht als zelfstandig middel om de woningmarkt te stimuleren komt in de praktijk in de provincie Drenthe niet voor. Elders komt het wel voor. De schaal waarop dat gebeurd is zeer bescheiden te noemen. Meestal gebeurt het in de vorm van een pilot project. Daarmee doen de betrokken partijen ervaring op. Het succesvol werken van de erfpachtconstructie is afhankelijk van de condities waaronder deze wordt toegepast. Er moet in ieder geval een duidelijk financieel voordeel voor de koper zichtbaar zijn. De motieven waaronder de erfpacht, door gemeenten en woningcorporaties en ontwikkelaars, wordt toegepast bepaalt mede de inhoud en de vorm en de mate van financieel voordeel dat kopers aangeboden krijgen.

3.2 Voorbeeldprojecten

Om inzicht te krijgen in een concrete toepassing en werking van erfpacht bij woningprojecten in de koopsector is het interessant om kennis te nemen van het in de Bijlage 1.0 genoemde project 3. Het is het project 'De Opslag', aan de Vierhuisterweg te Surhuisterveen in de gemeente Achtkarspelen (Friesland). Het betreft de ontwikkeling van 25 nieuwe koopwoningen voor starters waarbij erfpacht als zelfstandig middel is toegepast. Het project omvat twee onder een kapwoningen en rijtjeswoningen en staan op kavels van 120 m2 a 290 m2. Het project is gesitueerd op grond van de gemeente en is ook geïnitieerd door de gemeente. Daarbij is gekozen voor een sterke mate van gezamenlijke ontwikkeling met marktpartijen. De woningen zijn voor een prijs variërend van 124.000,- euro tot 160.000,- euro in maart 2011 met aanzienlijk succes op de markt gebracht.

3.3 Mogelijkheden van erfpachtconstructies

De zoektocht naar het antwoord op de vraagstelling, wat de mogelijkheden zijn van erfpacht als zelfstandig middel, laat zien dat er eigenlijk maar één hoofdmogelijkheid van erfpacht is voor woningbouw in de koopsector. Het belang van de initiatiefnemer van de erfpacht (gemeente, corporatie, ontwikkelaar), de motieven van toepassing en de condities zijn bepalend voor de uitwerking en het wel of niet succesvol zijn van die ene mogelijkheid. Het begrip succes is niet voor iedereen hetzelfde. De ontwikkelaar wil een succesvolle afzet en daarmee omzet en winst voor de onderneming, de woningcorporatie wil de eigen huurders de mogelijkheid bieden om aan een betaalbare koopwoning te komen en wil inkomsten genereren middels verkoop van bestaande huurwoningen om investeringen elders mogelijk te maken. De gemeente wil de locale woningmarkt stimuleren om redenen van bevordering van de noodzakelijke doorstroming en het bereikbaar maken van een koopwoning voor bepaalde doelgroepen (starters), het bevordert ook de afzet van door de gemeente ontwikkelde bouwgronden en de (her)ontwikkeling van woongebieden, etc.

3.4 Motieven voor toepassing erfpachtconstructie

- Stimulering woningmarkt in de koopsector (vooral belang van overheden en marktpartijen);
- Kansen voor bepaalde doelgroepen om, middels een lagere drempel of met financieel voordeel, aan een koopwoning te komen (vooral belang van kopers, overheden en corporaties);
- Bouwgrond in bezit laten van de gemeenschap (maatschappelijk / politieke principiële keuze, komt van oudsher veel voor in de grote steden in het westen en midden van ons land).

3.5 Condities bij toepassing erfpachtconstructie

Uit de enquêtes, interviews, publicaties en gevonden projecten zijn meerdere condities te destilleren die een rol spelen bij het wel of niet succesvol zijn van erfpachtconstructies. Een aantal opvallende condities zijn:

Erfpacht moet voordelig zijn voor de koper:

- Hoogte erfpachtcanon. Moet duidelijk lager zijn dan de rente en aflossingskosten bij koop van de grond;
- Erfpacht canon inkomensafhankelijk toepassen;
- Keuzevrijheid voor de koper om grond te kopen of in erfpacht te nemen;
- Keuzevrijheid koper om later alsnog de grond te kopen tegen een nu al vastgestelde prijs.

Heldere doelstelling / motieven van toepassing door grondeigenaar:

- Stimulering locale woningmarkt gericht op meer doorstroming;
- Bereikbaarheid koopwoning bevorderen voor de doelgroep starters cq de lagere inkomens;
- Vermindering overschot aan eigen bouwgronden;
- Bevordering voortgang stagnerende gebiedsontwikkelingen.

De realisatiewijze moet vanaf het begin goed zijn:

- Sterke samenwerking gemeente met marktpartijen cq met corporaties en banken;
- Kennis en ervaring op willen doen middels een pilot project;

- Rekening houden met het gegeven of erfpacht wel of niet onderdeel is van de streekcultuur;
- Prijs-kwaliteitverhouding koopwoning moet goed concurrerend zijn in locale markt;
- Verschil hoogte marktrente voor de particulier / versus rente die gemeente of corporatie moet betalen;
- Effectieve en lowbudget administratieve organisatie voor beheer erfpachtgronden en inning canon;
- Looptijd erfpacht in minimaal looptijd hypotheek, rol en eisen banken.

3.6 Overzicht voor- en nadelen erfpacht voor woningbouw in de koopsector

Uit de enquêtes, interviews, publicaties en gevonden projecten zijn de volgende meest opvallende voor- en nadelen te destilleren bij de toepassing van erfpachtconstructies:
Daarbij kunnen uitspraken onderling tegenstrijdig zijn. De uitspraken kunnen door partijen gedaan zijn zonder dat zij zelf onderzoek hebben gedaan cq kunnen gedaan zijn zonder op onderzoek van derden te berusten.

Voordelen voor de **particuliere kopers** van een koopwoning:
- Soms hebben kandidaat-kopers de vrije keuze tussen kopen of inkomensafhankelijke erfpacht;
- Afhankelijk van de condities kunnen woningen tegen lagere koopsommen worden aangeboden;
- De koper kan een lagere hypotheek afsluiten, omdat alleen de opstal financiering behoeft;
- Door lagere verwervingskosten / financieringslasten kan gemakkelijker een woning worden gekocht (m.n. bij inkomensafhankelijke canon);
- Daarmee kan met name de doelgroep starters beter bediend worden.

Voordelen voor de **Drentse gemeenten**:
- De gemeente blijft eigenaar van de gronden en ontvangt een vergoeding / opbrengst voor de gronden;
- De gemeente houdt de regie over gebiedsontwikkelingen;
- Erfpacht kan een bijdrage leveren aan het vlot trekken van de woningmarkt;
- De gemeente kan hiermee lagere inkomens in de gemeente beter toegang geven tot een koopwoning.
- Met name voor starters, welke door hoge woningprijzen lastig kunnen toetreden tot de koopsector. Hierdoor komt er wellicht weer beweging / toestroom aan de onderkant van de markt. De afgelopen jaren was er vooral sprake van een markt gebaseerd op doorstroming;
- De grondquote in Drenthe is relatief laag, de invloed op de totale bouwsom is daarmee iets beperkter dan in de Randstad. Voor starters kan de huizenprijs wel dermate aantrekkelijk worden dat zij niet wegtrekken, maar in de eigen Drentse gemeente blijven en kiezen voor een iets langere reistijd;
- Wij zien voordelen voor met name de starters op de woningmarkt. Die groep wil sneller kunnen hoppen naar een andere stek en kent een andere emotionele waarde toe aan de grond waarop hun woning staat.

Voordelen voor de **Drentse corporaties**:
- Verkoper van de woning / corporatie blijft eigenaar van de grond en blijft daardoor invloed houden op het vastgoed / de locatie en op toekomstige (grootschalige) gebiedsontwikkelingen. In wat voor mate is afhankelijk van de gemaakte afspraken (erfpachtconstructies);
- Erfpacht leidt tot een lagere koopprijs van de woning, mogelijk hierdoor meer verkoop.
- De eigenaar van de grond vangt elk jaar inkomsten van de erfpacht.

Voordelen voor de **bouwers in Drenthe**:
- Er kunnen met (bouwrijpe) gronden, die nu niet tot productie komen en zwaar op de balans drukken, inkomsten worden gegenereerd (canon) en de grondbezitter is dan ook in de gelegenheid door de jaren heen gecontroleerd af te boeken. Tevens is het mogelijk dat zich een scenario voltrekt dat in de toekomst, wanneer de markt is hersteld van de krediet- en schuldencrisis, de grond wel voor de "huidige waarde" kan worden verkocht.
- De huidige woningmarkt vraagt om meer doorstroming. Starters kunnen door hoge woningprijzen lastig toetreden tot de koopsector. Stimulering van o.a. die doelgroep kan wellicht wat meer beweging / toestroom aan de onderkant van de markt bevorderen. De afgelopen jaren was er vooral sprake van een markt gebaseerd op doorstroming.

Nadelen voor de **particuliere kopers** van een koopwoning:
- Er is grote onbekendheid bij afnemers / kopers in de regio;
- Doordat kopers niet volledig eigenaar worden van de grond, zien zij dat toch als een beperking (afhankelijk zijn van de eigenaar). Vooral in ons werkgebied komt erfpacht (nog) niet veel voor en zijn de kopers hier (nog) niet mee vertrouwd geraakt. Anders gezegd: veel kopers hechten aan eigen grond en hebben moeite met erfpachtconstructies;
- De koper heeft een maandelijks / jaarlijks terugkerende canon te betalen;
- Het voordeel voor de koper bij lage (markt) rentestand en bij normale canon is beperkt;
- De koper van de opstal deelt niet in een toekomstige waardestijging;
- Er is onbekendheid van het fenomeen bij financiers;
- Financiering bank afhankelijk van erfpachtvoorwaarden;

- De hoogte van de canon wordt tegenwoordig meegenomen in de maandlastenberekening voor de hypotheek, en leidt dus niet per definitie tot het makkelijker verkrijgen van een hypotheek;
- Woningen op erfpachtgrond zijn moeilijker verkoopbaar (minder populair) dan woningen waarvan de grond volledig in eigendom is.

Nadelen voor de **Drentse gemeenten**:

- Er zijn administratiekosten voor de gemeente, i.v.m. de inning van de canon;
- Nadeel voor de grondbezitter, in ons geval de gemeente, vormen de administratieve lasten. Toepassing in een groter verband dan alleen de gemeente is dan ook wenselijk;
- De meeste gemeenten hebben nog geen organisatie die is ingericht om dit op te tuigen;
- In een andere gemeente buiten Drenthe is nauwelijks belangstelling voor locaties met erfpacht;
- Toepassing van erfpacht heeft effect op de gemeentelijke grondexploitatie;
- Doorstroming komt moeilijker op gang, omdat een deel van de verkoopwinst terugvloeit naar de eigenaar van de grond;
- Doordat de grondkosten niet in één keer doorberekend worden, zal er toch een vergoeding tegenover moeten staan voor de verkoper / eigenaar van de grond. Dus zal de pachter toch periodiek moeten betalen om deze "kosten" te compenseren. De koper wordt dus jaarlijks geconfronteerd met een rekening;
- De cultuur in deze regio (Drenthe) is om grond in eigendom te hebben. Door onbekendheid bij particulieren met het concept in Drenthe zal de belangstelling minder groot zijn;
- Alleen interessant voor een enkele doelgroep, zoals starters op de woningmarkt. Het aantal mensen wat aan deze regeling zal willen deelnemen in Drenthe zal niet groot zijn. Daarmee zullen ook de effecten op de doorstroming gering zijn.

Nadelen voor de **Drentse corporaties**:

- (Zwaardere) administratieve lasten voor de grondeigenaar / corporatie.
- Veel verkopers van vastgoed, ook de corporaties, verkopen dit omdat ze het definitief willen afstoten, invloed op het verkochte is dan niet meer nodig / wenselijk.

Nadelen voor **Drentse makelaars**:

- Woningen op erfpachtgrond zijn moeilijker verkoopbaar (minder populair) dan woningen waarvan de grond volledig in eigendom is.

Nadelen voor de **bouwers in Drenthe**:

- Veel verkopers van vastgoed verkopen dit omdat ze het definitief willen afstoten, invloed op het verkochte is dan niet meer nodig / wenselijk;
- De afgelopen 15 jaar zijn woningprijzen (bestaande markt), door o.a. versoepeling van leningsvoorwaarden en aflossingsvrije hypotheken, enorm gestegen. Bij nieuwbouwprojecten is door de residuele grondwaardebenadering een groot deel van deze prijsstijging "in de grond gaan zitten". In de huidige markt zou dus ook moeten worden afgeboekt op de grond. Door het toepassen van erfpachtconstructies kunnen de te hoge grondprijzen "op peil" worden gehouden. Hiermee wordt niet het werkelijke probleem aangepakt.

3.7 Rol erfpacht bij financiering nieuwe koopwoningen en bijbehorende bouwgronden

Over erfpacht en financiering is veel geschreven, onder andere te vinden op internet. In de situatie dat de koper de woning exclusief de grond koopt en de bouwgrond in erfpacht afneemt zal er veelal een hypotheek nodig zijn voor de woning. Dat leidt tot rente en aflossingskosten en vormen onderdeel van de woonlasten. Voor het langdurig gebruik van de bouwgrond zal een vergoeding, de erfpachtcanon, aan de grondeigenaar betaald moeten worden. Ook die vergoeding vormt onderdeel van de woonlasten. De grondeigenaar heeft de grond moeten verwerven en daarvoor veelal een financiering moeten vinden middels een lening. Die lening leidt tot het moeten betalen van rente en aflossing. Afhankelijk van de motieven en mogelijkheden zullen die rente en aflossingskosten geheel of gedeeltelijk, meteen bij koop van de woning of geleidelijk aan of via een andere uitgestelde mogelijkheid doorberekend worden in de erfpachtcanon.

Mede afhankelijk van de omvang van de bouwgronden en de daarvoor benodigde omvang van de financiering middels leningen zal een grote partij, zoals een gemeente of corporatie, een zeker financieel voordeel kunnen hebben ten opzichte van die vele afzonderlijke particuliere kopers. In de praktijk leidt dat tot een lagere rente die betaald moet worden omdat deze partijen een minder groot risicoprofiel hebben op de kapitaalmarkt. Zij kunnen dit voordeel doorgeven aan de particuliere kopers, via de hoogte van de erfpachtcanon. Daarnaast kunnen zij een erfpachtcanon in rekening brengen die lager is dan de kosten die ze er zelf voor moeten betalen. Dit kunnen ze doen ter stimulering van de locale woningmarkt in de koopsector en/of de stimulering van verwerving van een koopwoning door eigen inwoners cq nieuwe inwoners. Daarbij kunnen ze bepaalde groepen met nadruk als doelgroep van de stimulering aanmerken, zoals starters in de koopsector. In de praktijk blijkt soms dat, bijvoorbeeld door gemeenten, de erfpachtcanon inkomensafhankelijk gemaakt wordt. In sommige gevallen is er sprake van een lage canon aan het begin van de rit, die geleidelijk aan in hoogte toeneemt ('ingroeicanon').

3.8 Effecten op doorstroming bij toepassing stimuleringsmogelijkheden voor starters

Dit onderzoek omvat een inventarisatie van de voorkomende mogelijkheden van erfpachtconstructies als stimuleringsmiddel voor starters in de koopsector in Drenthe. Het onderzoek, in de huidige opdrachtverlening, omvat geen bronondezoek in het veld naar precieze cijfermatige effecten van deze erfpachtconstructies. Via het deskresearch werk zijn er, tot nu toe, weinig of geen rechtstreekse doorstromingseffecten van de toepassing van erfpachtconstructies als stimuleringsmiddel in de koopsector te vinden.
Wel zijn er gegevens te vinden, uit onderzoek van derden, waarmee een eerste indicatie te geven is van de doorstromingseffecten in de woningmarkt bij toepassing van andere stimuleringsmaatregelen die het voor starters mogelijk maken om een koopwoning te verwerven. Zo blijkt er in Noord Nederland in een gemeente onderzoek gedaan te zijn naar de doorstromingseffecten van het stimuleringsmiddel Starterslening. Daaruit blijkt dat, in die gemeentelijke situatie per medio 2010, op iedere verleende starterslening er uiteindelijk in de totale verhuisketen ongeveer 3 verhuisbewegingen volgden. Van die 3 verhuizingen vonden er 2 binnen de betreffende gemeente plaats. Bij al die verhuizingen was 22% thuiswonende starters en 78% doorstromers. Bij alle mutaties was in 83% van de gevallen een woning in Assen betrokken, waarvan tweederde deel koopwoningen betrof en eenderde deel huurwoningen.
In eerste instantie zijn starters met de stimuleringsregeling geholpen bij het verwerven van een koopwoning en daar was de regeling primair voor bedoeld. Hiermee is ook de verkoop van evenveel woningen aan de onderkant van de markt in Assen mogelijk gemaakt en zijn verhuisketens op gang gebracht. Om te beginnen zijn in Assen een aantal huurwoningen beschikbaar gekomen door de huurders (koopstarters) die gebruik hebben gemaakt van de regeling. Dit geeft wat ruimte op de huurmarkt. Daarnaast zijn door verkoop van de starterswoningen Assense huishoudens in de bestaande koopvoorraad in staat gesteld een stap in hun wooncarrière te zetten en door te stromen naar een woning in een (vermoedelijk) iets hoger prijssegment. Hierdoor worden vervolgens ook anderen weer in staat gesteld een stap in hun wooncarrière te zetten. Kortom op deze wijze is een keten aan verhuizingen op gang geholpen en is dus de Assense woningmarkt gestimuleerd.

3.9 Mogelijke rollen Drentse partijen bij toepassing van erfpachtconstructies in Drenthe

Een van de onderzoeksvragen van dit onderzoek betreft de vraag welke rol(en) Drentse gemeenten, Drentse woningcorporaties en projectontwikkelende bouwbedrijven en andere partijen zouden kunnen spelen ten aanzien van erfpachtconstructies in Drenthe. Uit de interviews en enquêtes blijken de volgende rollen die men elkaar toedicht. Ze zijn weergegeven als de eigen rollen die men zou moeten cq zou kunnen spelen.
Daarbij kunnen uitspraken onderling tegenstrijdig zijn. De uitspraken kunnen door partijen gedaan zijn zonder dat zij zelf onderzoek hebben gedaan cq kunnen gedaan zijn zonder op onderzoek van derden te berusten.

Mogelijke rollen voor de **Drentse gemeenten**:

- Primair ligt er natuurlijk een rol voor gemeenten als 'grondboer'. Er zal een partij moeten zijn die de grond aankoopt. In nieuwbouwwijken zou dit de gemeente kunnen zijn. Woningcorporaties zouden hun bestaande woningen kunnen verkopen met een erfpachtconstructie;
- De gemeenten kunnen een rol spelen in de voorlichting over de daadwerkelijke waarde van bezit van eigen grond. Ze zullen goed rekening moeten houden met de gevoelens die er leven bij de verschillende doelgroepen;
- Een gemeente of een groep gemeenten is voor banken een meer interessantere partij voor financiering van de bouwgronden dan particulieren dat zijn;
- De gemeenten zouden ook afspraken kunnen maken met de hypotheekverstrekkers over hun plek in de betalingsverplichting;
- Het is wenselijk dat er sprake is van een noordelijk of nog liever een landelijk systeem en niet van een erfpachtsysteem op het gemeentelijke niveau;
- Het is zinvol voor gemeenten om de Koopgarant-regeling eens onder de loep te nemen. Het is een regeling die ook bij veel banken bekend is. De ervaringen met die regeling zijn goed;
- Gemeenten moeten zelf eerst een aantal keuzen doen. Want we weten zelf nog niet precies hoe alles eruit moet komen te zien. Dat zijn keuzen ten aanzien van: wel of niet stimuleren van de woningmarkt met name voor de eigen inwoners die willen kopen, doen we wel of niet een politieke keuze ten aanzien van erfpacht, wordt een deel van de opbrengsten wel of niet naar de toekomst gebracht en pas dan geïnd, betaalt men de grond pas later, bijvoorbeeld bij de verkoop van de woning, nemen we wel of niet genoegen met een lagere grondopbrengst en zo ja hoe en wanneer boeken we dan het verlies in, welke argumenten / redenen zijn er om de toepassing van erfpacht voor de bouwgrond van koopwoningen een voordeel te laten zijn voor de eigen inwoners / kopers van woningen in onze gemeente, hoe doe je dat en met welk effect? Het mag geen lood om oud ijzer situatie worden qua woonlasten voor de woonconsument. Er moet een duidelijk financieel voordeel voor de consument zijn.

Mogelijke rollen voor de **Drentse corporaties**:

- Corporaties zouden bestaande huurwoningen kunnen verkopen en de bijbehorende grond in erfpacht

kunnen geven. Er worden dan toch opbrengsten gegenereerd. De financieringslasten voor kopers zijn lager en op lange termijn kan de regie over de grond / buurt worden behouden;
- Er zal een partij moeten zijn die de grond aankoopt. In nieuwbouwwijken zou dit de gemeente kunnen zijn. Woningcorporaties zouden hun bestaande woningen kunnen verkopen met een erfpachtconstructie;
- Het is denkbaar dat het, in bepaalde mogelijk toekomstige herstructureringsgebieden, positief zou kunnen werken, mits er de juiste erfpachtconstructies onder liggen. In deze gebieden zou men mogelijk als verkopende partij toch nog wat invloed willen houden, om in de toekomst te kunnen herstructureren;
- Drentse corporaties zouden middels een erfpachtconstructie via de Koopgarant-regeling kunnen werken. Een aantal Drentse corporaties werken al met deze regeling;

Mogelijke rollen voor **Drentse makelaars**:
- Er wordt al jaren succesvol bemiddeld voor Drentse corporaties bij de verkoop van nieuwbouwwoningen met Koopgarant. Dit is nog steeds een succes en daarmee gaat men ook door;
- Het is zinvol voor makelaars om de Koopgarant-regeling eens onder de loep te nemen. Het is een regeling die ook bij veel banken bekend is. De ervaringen met die regeling zijn goed;

Mogelijke rollen voor de **bouwers in Drenthe**:
- Banken zijn in de praktijk terughoudend/afwijzend bij erfpacht door andere partijen dan gemeenten. Het is daarom onwaarschijnlijk dat dit voor projectontwikkelende partijen, met eigen grond, een optie is;
- Voor projectontwikkelende bouwbedrijven en andere marktpartijen is een dergelijke constructie een stuk minder interessant. Er blijft voor een (te) lange periode een substantieel deel kapitaal in een project zitten;
- De ontwikkelende bouwers kunnen een rol spelen in de voorlichting over de daadwerkelijke waarde van bezit van eigen grond. Ze zullen goed rekening moeten houden met de gevoelens die er leven bij de verschillende doelgroepen.
- De ontwikkelende bouwers zouden ook afspraken kunnen maken met de hypotheekverstrekkers over hun plek in de betalingsverplichting.

Mogelijke rollen voor de **banken in Drenthe**:
- Ten aanzien van de rol van banken wordt door meerdere personen aangeven dat de banken waarschijnlijk voorzichtig en terughoudend zullen zijn in het geval van financiering van nieuwe koopwoningen met erfpachtconstructies. Bij een aantal projecten in de koopsector voor starters, waarin erfpacht wordt toegepast, blijkt echter dat een aantal banken geen problemen heeft met deelname aan financiering. Wel stellen ze bepaalde eisen, zoals aan de looptijd.

3.10 Mogelijk draagvlak voor toepassing erfpachtconstructies in Drenthe

Als de vraag gesteld wordt wat de mogelijkheden zijn van erfpacht in de koopsector in Drenthe dan is ook de deelvraag relevant of er draagvlak is voor toepassing in Drenthe. In de interviews en enquêtes zijn opvallend veel en duidelijke uitspraken te vinden ten aanzien van een mogelijk draagvlak. Een aantal personen / partijen laat zich positief uit. Een groter aantal personen / partijen laat zich negatief uit over invoering en toepassing in Drenthe. Om een indruk te krijgen van die positieve en negatieve uitlatingen worden een aantal impressies gegeven. Daarbij kunnen uitspraken onderling tegenstrijdig zijn. De uitspraken kunnen door partijen gedaan zijn zonder dat zij zelf onderzoek hebben gedaan cq kunnen gedaan zijn zonder op onderzoek van derden te berusten.

Positieve reacties / draagvlak:
- Als gemeente zijn we duidelijk geïnteresseerd in deze eventuele mogelijkheid om de woningmarkt te stimuleren;
- Daarmee kan met name de doelgroep starters beter bediend worden;
- Indien dit bijvoorbeeld de nieuwbouw zou kunnen bevorderen dan zeker doen. Echter dan moet wel als uitdrukkelijke voorwaarde gelden dat de erfpacht in een keer is afgekocht (eeuwigdurende erfpacht);
- Ja, we zijn voorstander. De starter is een belangrijke schakel in de (doorstroming) op de woningmarkt;
- Een pilot project is wellicht interessant. Er zal terdege rekening moeten worden gehouden met het feit dat erfpachtconstructies (bij nieuwbouwwoningen) in Drenthe minder gebruikelijk zijn;
- Kan op zich prima, let wel op juiste communicatie, transparante erfpachtvoorwaarden (ook voor wat betreft toekomstige canonstijgingen) en bijvoorbeeld een kooprecht (waardoor de pachter op vastgestelde momenten tegen een transparante prijs de grond in eigendom kan verkrijgen).
- Wij zien voordelen voor met name de starters op de woningmarkt. Die groep wil sneller kunnen hoppen naar een andere stek en kent een andere emotionele waarde toe aan de grond waarop hun woning staat;

Negatieve reacties / draagvlak:
- Doordat kopers niet volledig eigenaar worden van de grond, zien zij dat toch als een beperking (afhankelijk zijn van de eigenaar). Vooral in ons werkgebied komt erfpacht (nog) niet veel voor en zijn de kopers hier (nog) niet mee vertrouwd geraakt;

- We zien daarin als gemeente geen voordelen. Immers ook op een recht van erfpacht moet een hypotheek worden aangevraagd. Zoals bekend, zijn banken daar (terecht) heel terughoudend in;
- Vanuit corporaties wordt aangegeven dat in veruit de meeste gevallen toepassing van erfpachtconstructies geen wenselijke ontwikkeling is. Er wordt niet verwacht dat erfpachtconstructies een structurele positieve invloed zullen hebben op het functioneren van de woningmarkt.
- Corporaties verkopen ook omdat ze het vastgoed definitief kwijt willen uit hun voorraad, dus geen erfpachtconstructies;
- Corporaties zouden erfpachtconstructies niet moeten willen toepassen. In situaties waarbij er een tekort is aan gronden kan dit helpen om ontwikkelingen in de toekomst te blijven realiseren, zoals in het westen van ons land. Maar in Drenthe zijn voldoende mogelijkheden om ontwikkelingen met gronden te doen. Zeker nu de vraag in de toekomst naar woningen en kavels afneemt in verband met de krimp.
- Vanuit de bouwers wordt indringend gevraagd om het niet te doen. "Sleutelen" aan een (klein) deel van de markt, verstoort het evenwicht met de bestaande bouw nóg meer en cementeert dus de onbalans.
- We zijn geen voorstander. Het geldt alleen voor nieuwbouw, maar helpt de bestaande woningbouw niet. Integendeel, het zou de bestaande woningmarkt wel eens nóg dieper in het stof kunnen laten bijten en de verhuisketen helemaal op slot zetten. Faciliteer de starters, die hebben niets "in te ruilen".
- Banken zijn in de praktijk terughoudend/afwijzend bij erfpacht door andere partijen dan gemeenten. Het is daarom onwaarschijnlijk dat dit voor projectontwikkelende partijen, met eigen grond, een optie is;
- Alleen interessant voor een enkele doelgroep, zoals starters op de woningmarkt. Het aantal mensen wat aan deze regeling zal willen deelnemen in Drenthe zal niet groot zijn. Daarmee zullen ook de effecten op de doorstroming gering zijn.

3.11 Korte analyse op hoofdlijnen

We zien dat de toepassing van erfpacht als zelfstandig middel om de woningmarkt (in Noord Nederland) te stimuleren in de praktijk voorkomt en werkt. De schaal waarop het gebeurd is zeer bescheiden te noemen.

* Het succesvol werken van de erfpachtconstructie is afhankelijk van de condities waaronder deze wordt toegepast. Er moet in ieder geval een duidelijk financieel voordeel voor de koper zichtbaar zijn. De motieven waaronder de erfpacht, door gemeenten en woningcorporaties en ontwikkelaars, wordt toegepast bepaalt mede de inhoud en de vorm en de mate van financieel voordeel dat kopers aangeboden krijgen.

* De zoektocht naar het antwoord op vraagstelling, wat de mogelijkheden zijn van erfpacht als zelfstandig middel, laat zien dat er eigenlijk maar één hoofdmogelijkheid van erfpacht voor woningbouw in de koopsector is. Het belang van de initiatiefnemer van de erfpacht (gemeente, corporatie, ontwikkelaar), de motieven van toepassing en de condities zijn bepalend voor de uitwerking en het wel of niet succesvol zijn van de ene mogelijkheid.
Het begrip succes is daarbij niet voor iedereen hetzelfde. De ontwikkelaar wil een succesvolle afzet en daarmee omzet en winst voor de onderneming, de woningcorporatie wil de eigen huurders de mogelijkheid bieden om aan een betaalbare koopwoning te komen en wil inkomsten genereren middels verkoop van (bestaande) huurwoningen om investeringen elders mogelijk te maken. De gemeente wil de locale woningmarkt stimuleren om redenen van bevordering van de noodzakelijke doorstroming en het bereikbaar maken van een koopwoning voor bepaalde doelgroepen (starters), het bevordert ook de afzet van door de gemeente ontwikkelde bouwgronden en de (her)ontwikkeling van woongebieden, etc.

* Er zijn gegevens te vinden, uit onderzoek van derden, waarmee een eerste indicatie te geven is van de doorstromingseffecten in de woningmarkt bij toepassing van andere stimuleringsmaatregelen die het voor starters mogelijk maken om een koopwoning te verwerven. Zo blijkt er in Noord Nederland in een gemeente onderzoek gedaan te zijn naar de doorstromingseffecten van het stimuleringsmiddel Starterslening. Daaruit blijkt dat, in die gemeentelijke situatie per medio 2010, op iedere verleende starterslening er uiteindelijk in de totale verhuisketen ongeveer 3 verhuizingen volgden. Van die 3 verhuizingen vonden er 2 binnen de betreffende gemeente plaats. Bij al die verhuizingen was 22% thuiswonende starters en 78% doorstromers. Bij alle mutaties was in 83% van de gevallen een woning in Assen betrokken, waarvan tweederde deel koopwoningen betrof en eenderde deel huurwoningen. We zien hiermee dat stimuleringsmaatregelen voor starters kunnen leiden tot doorstroming in zowel de koopsector als de huursector.

* Uit de veelheid en inhoud van de negatieve reacties leiden we af dat er in Drenthe slechts een bescheiden draagvlak is voor invoering van zelfstandige erfpachtconstructies in de koopsector door de betrokken partijen. Opvallend is dat de positieve reacties zich vooral richten op de doelgroep starters. Er is dus wel een zeker draagvlak voor projecten met starterswoningen in de koopsector. Dat zou dan het beste kunnen gebeuren in de vorm van een pilot project.

* De corporaties in Drenthe passen reeds op een redelijke schaal **impliciete** erfpachtconstructies toe middels bijvoorbeeld de Koopgarant-regeling. De betrokken corporaties en verkopende makelaars geven aan dat ze daarmee positieve ervaringen hebben. Er klinken hier en daar ook signalen dat de daarin voorkomende terugkoopgarantie aanzienlijke financiële risico's voor de corporaties kunnen vormen. Er wordt dan gewezen op de huidige en te verwachten marktontwikkeling en de daarin stevig dalende waarde van koopwoningen.

Bijlagen inventarisatie mogelijkheden erfpacht koopsector

Bijlage 1.0 Aantal erfpachttoepassingen in (Noord) Nederland
Bijlage 2.0 Overzicht voorkomende specifieke erfpachttoepassingen in Drenthe
2.1 Uit enquête vaste contactpersonen Drentse gemeenten
2.2 Uit enquête vaste contactpersonen Drentse corporaties
2.3 Uit gesprekken met vertegenwoordigers van Drentse marktpartijen
2.4 Uit interviews Drentse Woningmarktberichten 2010-2011
Bijlage 3.0 Eventuele rollen van Drentse partijen t.a.v. erfpachtmogelijkheden
3.1 Uit enquête vaste contactpersonen Drentse gemeenten
3.2 Uit enquête vaste contactpersonen Drentse corporaties
3.3 Uit gesprekken met vertegenwoordigers van Drentse marktpartijen
3.4 Uit interviews Drentse Woningmarktberichten 2010-2011
Bijlage 4.0 Vraagstelling aan GS door PvdA statenfractie, 14 jan. 2011
Bijlage 5.0 Tussentijdse beantwoording PvdA vragen door GS, 9 febr. 2011

Bijlage 1.0 Een aantal erfpachttoepassingen in (Noord) Nederland

Er zijn in Nederland, buiten de Randstad en een stad als Utrecht, meerdere stimuleringsprojecten te vinden die erfpacht in de koopsector en soms ook starters als doelgroep kennen. Het zijn veelal pilot projecten, waarmee partijen ervaring op hebben gedaan cq op willen doen. Sommige projecten blijven steken in het ontwikkelingstraject. Andere projecten blijken problemen te hebben in de afzetfase. Een enkel project is succesvol en wordt verkocht. Sommige publicaties suggereren dat er een grote belangstelling is voor koopwoningen met een erfpachtconstructie. Het lijkt er op dit moment echter op dat er, buiten de traditionele gebieden in Nederland waarin van oudsher erfpacht voorkomt, geen sprake is van een daadwerkelijke grootschalige succesvolle afzet van koopwoningen met erfpachtconstructies. *(bron: diverse publicaties internet)*
Voor concrete voorbeelden, die dicht bij de vraagstelling van dit onderzoek staan, hebben we vooral gezocht in Noord Nederland. Er zijn een drietal projecten in en/of in de directe omgeving van Drenthe gevonden die de moeite waard zijn om te vermelden. De resultaten van die projecten zijn verschillend. Maar vinden allemaal hun oorsprong in de behoefte om de locale woningmarkt in de koopsector te stimuleren en bij een enkel project om de doelgroep starters te bedienen. Ze worden genoemd om de leereffecten over te dragen. Het voorbeeld dat we gevonden hebben in de gemeente Achtkarspelen voldoet met name aan de wens om inzicht te krijgen in de mogelijkheden van erfpacht in de koopsector voor de doelgroep starters. *(bron: tel. interview met gemeente okt. 2011)*

B-1 Project 1 De Heren, aan de Reitemakersrijger in de Stad Groningen

Het betreft de ontwikkeling van een zevental stadsvilla's in het centrum van de stad Groningen op de locatie van het voormalige parkeerterrein van het oude postkantoor. De eigenaar van de grond is ontwikkelaar Hanzevast. In mei 2007 zijn de 7 koopwoningen inclusief de grond in de verkoop gekomen voor een vraagprijs van ongeveer 650.000,- euro. De belangstelling in de markt resulteerde in 2 opties, te weinig om de bouw te starten. De kredietcrisis was nog niet uitgebroken. In het 4^{e} kwartaal van 2008 zijn dezelfde woningen exclusief de grond in verkoop gekomen voor een prijs van ongeveer 450.000,- euro. De grond is aangeboden in een erfpachtconstructie. De belangstelling in de markt, ondanks de kredietcrisis, resulteerde in 2 verkochte woningen en 4 opties. De opties hebben niet geleid tot koopcontracten, mede i.v.m. problemen bij het rond krijgen van de financiering. Door de te lange verkooptijd en het uitstel van de start van de bouw leidde dit tot het afhaken van de 2 kopers. Het project is daarna in de toen beoogde opzet en vorm afgeblazen. Erfpacht kan kennelijk het volume van de belangstelling in de markt vergroten voor koopwoningen, maar het is geen garantie voor een succesvolle afzet.
(Mogelijk zijn is de projectnaam en andere aanduidingen niet helemaal goed geschreven)
(Bron: gemeente Groningen, tel. interview oktober 2011)

B-1 Project 2 Vervangende nieuwbouw Klaverstraat te Beilen in de gemeente Midden Drenthe

De corporatie Woonservice Drenthe kent meerdere projecten waarbij impliciet een erfpachtconstructie wordt toegepast. Een voorbeeld van deze toepassing is een woningbouwproject in Beilen. Daarbij werden een aantal bestaande huurwoningen gesloopt en vervangen door 16 nieuwbouwwoningen in de vorm van twee onder een kapwoningen. De betrokken huurders en andere belangstellenden konden opteren voor deze nieuwe woningen en konden daarbij kiezen voor huren of kopen. De verkoop van deze woningen gebeurde onder de regeling Koopgarant. Een aantal van deze woningen zijn daadwerkelijk als koopwoningen afgezet en de andere woningen als huurwoning. Bij de verkoop van deze nieuwe woningen komt een impliciete erfpachtconstructie voor. Dat is namelijk een juridisch onderdeel van de regeling Koopgarant (zie ook www.opmaat.nl) Daarbij wordt erfpacht niet als zelfstandig stimuleringsmiddel ingezet. Maar het is wel een middel om een aantal zaken voor de koper van de woning en de verkoper / corporatie 100% juridisch waterdicht te regelen. De woning wordt wel verkocht. Maar

de grond wordt door de corporatie juridisch gezien niet verkocht. Die wordt in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven met een erfpachtcanon van 0,- euro. De corporatie kan in de toekomst de canon niet veranderen en alsnog een vergoeding vragen. In de praktijk ervaart de koper daarmee de grond als zijn eigendom.
De corporatie Woonservice Drenthe heeft op de betrokken woningen een forse verkoopkorting verleend van 20% a 25%. De corporatie biedt daarmee eigen huurders en anderen een interessante mogelijkheid om een eigen woning aan te schaffen. Gezien de hoge korting bestaat er echter een kans op speculatiegedrag in de toekomst. Dat kan gebeuren bij verkoop door de koper of in situaties bij beslaglegging en gedwongen verkoop, etc. Onderdeel van de verkoop is dan ook de voorwaarde dat bij toekomstige verkoop de eigenaar de plicht heeft om de woning terug te verkopen aan de corporatie. Mede om die terugkoopverplichting te garanderen wordt erfpacht toegepast voor de grond en vastgelegd in de notariële akte. Erfpacht wordt hierbij niet als stimuleringsmiddel ingezet, maar komt dus wel voor in Drenthe in de koopsector.
(Bron: corporatie Woonservice Drenthe, tel. interview oktober 2011)

B-1 Project 3 De Opslag, aan de Vierhuisterweg te Surhuisterveen in de gemeente Achtkarspelen

Het betreft de ontwikkeling van 25 nieuwe koopwoningen voor starters waarbij erfpacht is toegepast. Het project omvat twee onder een kapwoningen en rijtjeswoningen. Ze staan op kavels van 120 m2 a 290 m2. Het zijn niet zulke grote woningen, maar dat is bewust gedaan. Want daardoor worden ze met name afgenomen door de doelgroep starters en zijn ze niet zo geschikt voor een gezin met kinderen. Zodra er kinderen komen is er reden tot doorstroming. Het project is gesitueerd op grond van de gemeente en is ook geïnitieerd door de gemeente. Daarbij is gekozen voor een sterke mate van gezamenlijke ontwikkeling met marktpartijen. Na een selectieprocedure is een samenwerkingsverband ontstaan tussen de gemeente Achtkarspelen en de ontwikkelaar VDM Woningen. Daarbij had de ambtelijke organisatie de politieke opdracht om nieuwbouw voor starters mogelijk te maken, gebruik makend van erfpacht. En de ontwikkelaar had de opdracht om de nieuwe koopwoningen tegen een zo scherp mogelijke prijs te ontwikkelen. Dat is in volle omvang gelukt. Want de woningen zijn voor een prijs variërend van 124.000,- euro tot 160.000,- euro in maart 2011 op de markt gebracht. Dezelfde dag dat ze in verkoop kwamen zijn, onder grote belangstelling, alle woningen verkocht cq in optie genomen. Inmiddels zijn alle woningen definitief verkocht.
Bij de verkoop hadden de belangstellenden de keuze tussen meteen de grond bij de woning kopen of de grond in erfpacht nemen. Daarbij hoort het recht om in de toekomst tegen een nu reeds vastgestelde prijs de grond alsnog te kopen. Ongeveer de helft van de kopers heeft de woning inclusief de grond gekocht. De andere helft heeft de grond in erfpacht afgenomen. De looptijd van de erfpacht is minimaal 30 jaar. Deze termijn is minimaal langer dan de looptijd van de hypotheek die bij banken is afgesloten. Want dat is een voorwaarde die banken stellen bij het verlenen van een hypotheek. De gemeente heeft de canon van de erfpachtgronden inkomensafhankelijk gemaakt. De lagere inkomens betalen een bescheiden canon, terwijl de hogere inkomens een hogere canon betalen. De door de gemeente toepaste erfpachtconstructie vergt van de gemeente geen onrendabele investering / bijdrage. Want de gemeente kan tegen aanzienlijk lagere rente lenen op de kapitaalmarkt dan individuele particulieren. De hoogte van de canon wordt voor de lagere inkomens bepaald op een hoogte die iets hoger is dan de rente die de gemeente zelf moet betalen. De hogere inkomens betalen een rente die gelijk of iets hoger is dan de gangbare rente die particulieren op de kapitaalmarkt moeten betalen. De gemeente lost zelf haar lening (nog) niet af en brengt geen aflossingskosten onder in de canon. De gemeente lost zelf pas af zodra de kavel in de toekomst door de koper van de woning van de gemeente gekocht wordt.
De lage aantrekkelijke aanschafkosten van de woningen zijn vooral te danken aan de gezamenlijke stevige aanpak en inspanning van zowel de gemeente (lage rentekosten, geen aflossing, inbreng van de grond, initiatief, organisatie, etc.) als van de ontwikkelende bouwer (lage kostprijs woning, organisatie, etc). Ook het feit dat de woningmarkt onder druk staat heeft meegeholpen aan het bereiken van het resultaat.
De banken hebben bij de totstandkoming van dit project geen bijzondere rol gespeeld. Voor zover bekend is hebben ze ook niet moeilijk gedaan over de toepassing van de erfpachtconstructie bij de hypotheekverstrekking. Hooguit hebben ze de looptijd van de erfpacht beïnvloed. Die moest minimaal langer zijn dan de looptijd van de hypotheek. Daardoor is voor de bank het risico van tussentijdse aanzienlijke verhoging van de woonlasten weggenomen. Gevraagd of de gemeente een dergelijk project zou willen herhalen is het antwoord: Ja. Na dialoog blijkt dat daarbij wel de effecten in de gaten moeten worden gehouden van het goed kunnen blijven functioneren van de locale markt. Bij grootschalige toepassing is er een mogelijke kans dat bijvoorbeeld de huidige moeizame verkoop van bestaande koopwoningen verder onder druk komt te staan.
(Bron: gemeente Achtkarspelen, tel. interview oktober 2011)

B-1 Project 4 Gemeente Noordenveld / PvdA Noordenveld / Stichting Jong en Duurzaam Nieuw-Roden

De PvdA afdeling Noordenveld heeft het initiatief genomen om in de toekomst 700 starterswoningen te realiseren in de gemeente Noordenveld. Daardoor wordt jonge mensen de mogelijkheid te geboden om een betaalbare woning te betrekken. De PvdA afdeling Noordenveld geeft aan dat de bouwgrond hierbij vaak een struikelblok is. Ze wil dan ook dat de gemeente de grond voor de starterswoningen in Erfpacht gaat verstrekken. Dat houdt in dat de starters een bepaalde prijs betalen voor de grond (de rentelasten) maar de grond nog niet meteen in bezit krij-

gen. Na bijvoorbeeld 5 jaar, als de kopers van de starterswoningen vaak meer verdienen, kan de grond in stukjes gekocht worden van de gemeente. Bron: www.noordenveld.pvda.nl
Door de gemeente Noordenveld is in 2011 een stuk grond aangewezen tussen de Bisschopswijk en de Langewijk in Nieuw-Roden als locatie om het experiment mogelijk te maken voor de bouw van goedkope starterswoningen in Noordenveld. Bron: www.dvhn.nl
Op 16 november is de Stichting Jong en Duurzaam Nieuw-Roden opgericht. Deze stichting heeft tot doel om 25 starterswoningen te realiseren in Nieuw-Roden op de genoemde locatie, die duurzaam en energiezuinig gebouwd gaan worden. Er geldt inmiddels voor dit project een aanmeldingsstop. Bron: www.noordenveld.pvda.nl

Bijlage 2.0 Overzicht specifieke erfpachttoepassingen in Drenthe

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie wordt in deze bijlage aangegeven wat de situatie in Drenthe is en welke eventuele toepassingen in Drenthe voorkomen. De inventarisatie is uitgevoerd als een veldonderzoek onder de vaste woningmarktcontactpersonen van de betreffende Drentse organisaties die te maken hebben met de Drentse Woningmarktberichten. De groep geconsulteerde gemeentelijke en corporatiepersonen is uitgebreid met personen uit de groep van Drentse aannemingsbedrijven en andere relevante Drentse marktpartijen, zoals makelaars. De inventarisatie omvatte ook het meenemen van dit onderzoeksitem in de gehouden interviews ten behoeve van de nieuwe Drentse Woningmarktberichten 2010-2011.

B-2.1 Uit enquête vaste contactpersonen Drentse gemeenten - Woningmarktberichten:

Aan de vaste contactpersonen van de 12 Drentse gemeenten, die jaarlijks meewerken aan de actualisatie van de nieuwe Drentse Woningmarktberichten, is de vraag gesteld of ze voorbeelden kennen van erfpacht, toegepast in de koopsector in hun eigen werkgebied of wijdere omgeving.
Uit de reacties van de Drentse gemeenten blijkt dat er in hun gebied geen specifieke erfpachtconstructies voor koopwoningen worden toegepast. Een enkele gemeentelijke vertegenwoordiger noemt hierbij wel de regeling van Koopgarant / Koopcomfort. Dat is een regeling waarbij erfpacht als juridisch zekerheidsmiddel wordt ingezet en niet als zelfstandig stimuleringsmiddel voor de woningmarkt. De vertegenwoordigers kennen ook geen voorbeelden van projecten met erfpachtconstructies in de hen omringende Drentse gemeenten. Veruit de meeste gemeentelijke vertegenwoordigers noemen ook geen enkel voorbeeld elders in Nederland.
Een enkele vertegenwoordiger noemt wel enige specifieke voorbeelden. Daarbij wordt ook de relatie gelegd met stimulering van de woningmarkt en de rol die erfpacht kan spelen voor starters op de woningmarkt. Die paar genoemde relevante voorbeelden komen voor in gemeenten buiten Drenthe in twee andere provincies.
Voor zover we nu weten zijn er slechts twee Drentse gemeenten die op enigerlei wijze in het recente verleden intern hieraan aandacht hebben besteed cq aan het besteden zijn. Dat zijn de gemeenten Tynaarlo en Assen. Het heeft bij beide gemeenten tot op heden niet geleid tot intenties van toepassing.

Aan de vaste contactpersonen van de 12 Drentse gemeenten is ook de vraag gesteld welke voor- en nadelen ze zien in eventuele toepassing van erfpachtconstructies in de koopsector in Drenthe.
Uit de reacties van de Drentse gemeenten zijn de volgende voordelen en nadelen te destilleren:
Voordelen aangegeven ongeclausuleerd en in willekeurige volgorde:

- Mogelijk voordeel is dat de gemeente eigenaar blijft van de gronden en hier een vergoeding ontvangt;
- De gemeente blijft eigenaar van de grond en houdt de regie;
- De gemeente ontvangt via de canon opbrengsten;
- Door lagere verwervingskosten / financieringslasten kan gemakkelijker een woning worden gekocht (m.n. bij inkomensafhankelijke canon);
- In een gemeente buiten Drenthe hebben kandidaten de vrije keuze: kopen of inkomensafhankelijke erfpacht. Er is daar animo voor erfpacht;
- Het belangrijkste voordeel is dat woningen bij aankoop betaalbaarder worden;
- En daarmee kan met name de doelgroep starters beter bediend worden.

Nadelen aangegeven ongeclausuleerd en in willekeurige volgorde:

- Administratiearbeid en kosten voor de gemeente (i.v.m. inning canon);
- Mogelijk nadeel is dat de betreffende gemeente geen organisatie heeft die is ingericht om dit op te tuigen zoals bijv. Amsterdam dit wel heeft. Dit brengt naar verwachting veel kosten met zich mee;
- Aandachtspunt is wat de banken van dit verhaal vinden;
- Voordeel voor de koper bij lage rentestand en bij normale canon is beperkt;
- In een andere gemeente buiten Drenthe is nauwelijks belangstelling voor de meerdere locaties die in erfpacht worden uitgegeven;
- Toepassing van erfpacht heeft effect op de gemeentelijke grondexploitatie;
- Financiering bank afhankelijk van erfpachtvoorwaarden;
- Veel kopers hechten aan eigen grond;
- Zie daarin geen voordelen. Immers ook op een recht van erfpacht moet een hypotheek worden aangevraagd. Zoals bekend, zijn banken daar (terecht) heel terughoudend in;

- Woningen op erfpachtgrond zijn moeilijker verkoopbaar (minder populair) dan woningen waarvan de grond volledig in eigendom is;
- Doorstroming komt moeilijker op gang, omdat een deel van de verkoopwinst terugvloeit naar de eigenaar van de grond.

B-2.2 Uit enquête vaste contactpersonen Drentse corporaties - Woningmarktberichten:

Aan de vaste contactpersonen van de 8 Drentse corporaties, die jaarlijks meewerken aan de actualisatie van de nieuwe Drentse Woningmarktberichten, is de vraag gesteld of ze voorbeelden kennen van erfpacht, toegepast in de koopsector in hun eigen werkgebied of wijdere omgeving.

Uit de reacties van de Drentse corporaties blijkt dat er in hun gebied (vrijwel) geen specifieke zelfstandige erfpachtconstructies voor nieuwbouwwoningen in de koopsector worden toegepast, ook niet bij het verkopen van hun huurwoningen.

Enkele corporatievertegenwoordigers geven aan dat bij hen, bij verkoop van nieuwe woningen, impliciet erfpacht voorkomt. Dat is een juridisch onderdeel van bijvoorbeeld de regelingen Koopgarant en Koopconfort (zie bijvoorbeeld www.opmaat.nl) Daarbij wordt erfpacht niet als stimuleringsmiddel ingezet. Zie hiervoor ook het genoemde project 2 te Beilen van de corporatie Woonservice Drenthe.

De vertegenwoordigers van de corporaties kennen ook geen voorbeelden van projecten met specifieke zelfstandige erfpachtconstructies in de hun omringende Drentse gebieden.

Aan de vaste contactpersonen van de 8 Drentse corporaties is ook de vraag gesteld welke voor- en nadelen ze zien in eventuele toepassing van erfpachtconstructies in de koopsector in Drenthe.

Uit de reacties van de Drentse corporaties zijn de volgende voordelen en nadelen te destilleren:

Voordelen aangegeven ongeclausuleerd en in willekeurige volgorde:

- De koopprijs kan lager blijven, doordat vooral de "grondkosten" buiten de transactieprijs blijft;
- Verkoper blijft eigenaar van de grond en blijft daardoor invloed houden op het vastgoed / de locatie. In wat voor mate is uiteraard ook afhankelijk van de gemaakte afspraken (erfpachtconstructies);
- Lagere koopprijs, mogelijk hierdoor meer verkoop.

Nadelen aangegeven ongeclausuleerd en in willekeurige volgorde:

- (Zwaardere) administratieve lasten.
- Doordat kopers niet volledig eigenaar worden van de grond, zien zij dat toch als een beperking (afhankelijk zijn van de eigenaar). Vooral in ons werkgebied komt erfpacht (nog) niet veel voor en zijn de kopers hier (nog) niet mee vertrouwd geraakt;
- Veel verkopers van vastgoed verkopen dit omdat ze het definitief willen afstoten, invloed op het verkochte is dan niet meer nodig / wenselijk;
- Doordat de grondkosten niet in één keer doorberekend worden, zal er toch een vergoeding tegenover moeten staan voor de verkoper / eigenaar van de grond. Dus zal de pachter toch periodiek moeten betalen om deze "kosten" te compenseren;
- In geval van Koopgarant / Koopconfort kunnen klanten soms argwanend zijn. Met goede uitleg hoeven er echter geen nadelen te zijn. Het hangt er uiteraard wel vanaf hoe je het (gaat) gebruik(t) (en).

B-2.3 Uit gesprekken met vertegenwoordigers van Drentse marktpartijen:

Aan vertegenwoordigers van Drentse marktpartijen (bouwers en makelaars), die eerder meegewerkt hebben aan de actualisatie van de Drentse Woningmarktberichten, is de vraag gesteld of ze voorbeelden kennen van erfpacht, toegepast in de koopsector in hun eigen werkgebied of wijdere omgeving.

Uit de reacties van de Drentse makelaars blijkt dat er in hun gebied geen zelfstandige erfpachtconstructies voor koopwoningen worden toegepast. De vertegenwoordigers kennen ook geen voorbeelden van projecten met erfpachtconstructies in de hen omringende Drentse gebieden.

Ze geven wel aan dat ze betrokken zijn geweest bij verkoop van woningen onder de regeling Koopgarant. Dat gebeurde onder andere in de plaatsen: Assen, Nieuw-Balinge, Witteveen, Westerbork en Beilen. Ze geven daarbij aan dat deze Koopgarant regeling een impliciete toepassing van erfpacht kent.

De reacties van de ontwikkelende bouwers die in Drenthe bezig zijn en hun beroepsorganisatie, in willekeurige volgorde:

- Almere, Almere Poort: Woningcorporatie Alliantie biedt nieuwbouw appartementen aan voor een lagere prijs door de grond middels een erfpachtconstructie uit te geven;
- Groningen (stad): sommige corporaties bieden woningen aan (bestaande voorraad en sporadisch nieuwbouw woningen) middels een koopgarant of koop-goedkoop constructie (een korting op de verkoopprijs met een juridische verankering middels erfpacht). Winst of verlies bij verkoop wordt middels een vooraf overeengekomen verdeelsleutel gedeeld tussen corporatie en koper. Veelal voorziet de regeling ook in een terugkoopgarantie door de corporatie;
- Nee, we kennen geen voorbeelden in Drenthe;

- Ja, we kennen voorbeelden van zowel private als publieke erfpacht. Voorbeelden van private erfpacht zijn bijvoorbeeld Koopgarant constructies, Grondvermogen en Grondbank. Bij de laatste twee koopt de consument de opstal van de bouwer, en pacht hij de grond van een private belegger. Publieke erfpacht komt in veel vormen voor, bijvoorbeeld in Amsterdam, Rotterdam en Zevenhoven.

Ook bij de bouwers zien we dat ze geen concrete toepassingen kennen van zelfstandige erfpachtconstructies in Drenthe. Wel geven ze impliciete vormen in Drenthe aan, bijvoorbeeld Koopgarant. Ook worden bijzondere constructies genoemd die in het midden en het westen van Nederland voorkomen.

Aan vertegenwoordigers van Drentse marktpartijen (bouwers en makelaars) is ook de vraag gesteld welke voor- en nadelen ze zien in eventuele toepassing van erfpachtconstructies in de koopsector in Drenthe.
Uit de reacties van de Drentse makelaars zijn de volgende voordelen en nadelen te destilleren:
Voordelen aangegeven in willekeurige volgorde, met de kanttekening dat ook ervaringen met Koopgarant hierbij een rol kunnen spelen:

- Er kunnen tegen lagere koopsommen woningen worden aangeboden;
- Lagere koopsommen;
- Beter financierbaar;
- Perfect voor starters op de woningmarkt

Nadelen aangegeven ongeclausuleerd en in willekeurige volgorde:

- Kopers hebben moeite met erfpachtconstructies;
- Onbekendheid bij particulieren met het concept in Drenthe;
- Financieringsmogelijkheden;
- Terugkerende canon;
- Geen waardeontwikkeling grondcomponent voor particulier;
- Alleen interessant bij starters op de woningmarkt (?)

Uit de reacties van de ontwikkelende bouwers in Drenthe en hun beroepsorganisatie zijn de volgende voordelen en nadelen te destilleren:
Voordelen aangegeven ongeclausuleerd en in willekeurige volgorde:

- Met name voor starters, welke door hoge woningprijzen lastig kunnen toetreden tot de koopsector. Hierdoor komt er wellicht weer beweging / toestroom aan de onderkant van de markt. De afgelopen jaren was er vooral sprake van een markt gebaseerd op doorstroming;
- Lagere VON prijs;
- De grondquote in Drenthe is relatief laag, de invloed op de totale bouwsom is daarmee iets beperkter dan in de Randstad. Voor starters kan de huizenprijs wel dermate aantrekkelijk worden dat zij niet wegtrekken, maar kiezen voor een iets langere reistijd;
- Er kunnen met (bouwrijpe) gronden, die nu niet tot productie komen en zwaar op de balans drukken, inkomsten worden gegenereerd (canon) en de grondbezitter is dan ook in de gelegenheid door de jaren heen gecontroleerd af te boeken. Tevens is het mogelijk dat zich een scenario voltrekt dat in de toekomst, wanneer de markt is hersteld van de krediet- en schuldencrisis, de grond wel voor de "huidige waarde" kan worden verkocht.

Nadelen aangegeven ongeclausuleerd en in willekeurige volgorde:

- De afgelopen 15 jaar zijn woningprijzen (bestaande markt), door o.a. versoepeling van leningsvoorwaarden en aflossingsvrije hypotheken, enorm gestegen. Bij nieuwbouwprojecten is door de residuele grondwaardebenadering een groot deel van deze prijsstijging "in de grond gaan zitten". In de huidige markt zou dus ook moeten worden afgeboekt op de grond. Door het toepassen van erfpachtconstructies kunnen de te hoge grondprijzen "op peil" worden gehouden. Hiermee wordt niet het werkelijke probleem aangepakt;
- Er is onbekendheid van het fenomeen bij financiers (eerst maar eens Amsterdamse bankiers invliegen?) en ook grote onbekendheid bij afnemers/kopers in de regio;
- De hoogte van de canon wordt tegenwoordig meegenomen in de maandlastenberekening voor de hypotheek, en leidt dus niet per definitie tot het makkelijker verkrijgen van een hypotheek.

Aan vertegenwoordigers van Drentse marktpartijen (bouwers en makelaars), die eerder meegewerkt hebben aan actualisatie van de Drentse Woningmarktberichten, is de vraag gesteld of ze vinden dat erfpachtconstructies in de koopsector toegepast zouden moeten worden in Drenthe.
Uit de reacties van de Drentse makelaars zijn de volgende standpunten te destilleren. Ze zijn ongeclausuleerd aangegeven en in willekeurige volgorde:

- Indien dit bijvoorbeeld de nieuwbouw zou kunnen bevorderen dan zeker doen. Echter dan moet wel als uitdrukkelijke voorwaarde gelden dat de erfpacht in een keer is afgekocht (eeuwigdurende erfpacht);
- Ja, we zijn voorstander. De starter is een belangrijke schakel in de (doorstroming) op de woningmarkt. Aan de andere kant: nieuwbouw en uitponding zorgt niet voor doorstroming.

Uit de reacties van de ontwikkelende bouwers in Drenthe en hun beroepsorganisatie zijn de volgende standpunten te destilleren. Ze zijn ongeclausuleerd aangegeven en in willekeurige volgorde:

- Een pilot project is wellicht interessant. Er zal terdege rekening moeten worden gehouden met het feit dat erfpachtconstructies (bij nieuwbouwwoningen) in Drenthe minder gebruikelijk zijn dan bijvoorbeeld in de randstad. Doordat dit minder in de "volksaard" is ingebakken zal de woonconsument een dergelijke constructie met de nodige voorzichtigheid bezien;
- Nee, we zijn geen voorstander. Het geldt alleen voor nieuwbouw plannetjes, maar helpt de bestaande woningbouw niet. Integendeel, het zou de bestaande woningenbouw wel eens nóg dieper in het stof kunnen laten bijten en de verhuisketen helemaal op slot zetten. Faciliteer de starters maar. Die hebben niets "in te ruilen". Met een gefaciliteerde grondprijs van € 100,-per m² zijn wij in staat om voor € 100.000,- VON een grondgebonden woning met 3 slaapkamers aan te bieden waar buurt noch bewoners zich beslist niet voor hoeven te schamen. Dat brengt de bouw- / meubel- / stoffeerindustrie echter wél weer op gang en dus de algemene teneur;
- Kan op zich prima, let wel op juiste communicatie, transparante erfpachtvoorwaarden (ook voor wat betreft toekomstige canonstijgingen) en bijvoorbeeld een kooprecht (waardoor de pachter op vastgestelde momenten tegen een transparante prijs de grond in eigendom kan verkrijgen).

B-2.4 Uit interviews Drentse Woningmarktberichten 2010-2011:

Aan de geïnterviewden in het kader van de Drentse Woningmarktberichten zijn de volgende vragen gesteld:
1) Kent u voorbeelden van erfpacht, toegepast in de koopsector in uw werkgebied of wijdere omgeving?
2) Welke voor- en nadelen ziet u in eventuele toepassing van erfpachtconstructies in de koopsector in Drenthe?

Interview Henk Kosmeijer, wethouder gemeente Tynaarlo, 28 sept. 2011
Als gemeente zijn we duidelijk geïnteresseerd in deze eventuele mogelijkheid om de woningmarkt te stimuleren. Daarom hebben we in onze gemeente over dit onderwerp nog niet zolang geleden een werkbijeenkomst gehouden. Daarin werd duidelijk dat er hier in het noorden niet of nauwelijks concrete voorbeelden in de praktijk te vinden zijn. Alleen in de stad Groningen is een klein project koopwoningen gerealiseerd met het principe van erfpacht voor de bouwgrond.
Het idee is een interessante gedachte. Daarbij wordt niet meteen gedacht aan principiële politieke keuzen, maar meer om een bijdrage te leveren aan het vlot trekken van de woningmarkt en het voor woonconsumenten beter toegankelijk maken van het kopen van een huis. Een van de voordelen is dat de koper van een woning niet belast wordt met extra kosten voor de financiering van de bouwgrond. Daarmee zou het voor meer mensen mogelijk kunnen zijn om een woning te kopen. Nadeel voor de grondbezitter, in ons geval de gemeente, vormen de administratieve lasten. Toepassing in een groter verband dan alleen de gemeente is dan ook wenselijk.

Interview Bert de Vos, directeur BAM Woningbouw Noord, 29 sept. 2011
We kennen vanuit de markt betreffende de provincies Friesland, Drenthe en Groningen slechts 1 voorbeeld. Dat betreft een klein project van Hanzevest in de stad Groningen. Daarbij gaat het om 7 herenwoningen.
Wij zien voordelen voor met name de starters op de woningmarkt. Die groep wil sneller kunnen hoppen naar een andere stek en kent een andere emotionele waarde toe aan de grond waarop hun woning staat. Kopers met een langere woonervaring willen in ons werkgebied een woning op een eigen stuk grond met een hekje er omheen. Die groep wil ook lang op dezelfde plek wonen en is aan het eigen dorp of buurt gehecht.
Een nadeel is dat blijkt dat de financierbaarheid van een woning zonder eigen grond lastiger is. Banken staan op de tweede plaats wanneer niet aan de betalingsverplichting wordt voldaan. Het blijft een feit dat de lasten voor de koper van de woning lager zijn.

Interview Paul Looije, portefeuillehouder Lefier Zuidoost Drenthe, 29 sept. 2011
Neen, er zijn geen voorbeelden van erfpacht bekend. In Emmer Compascuum kennen we een variant namelijk de 20^{e} penning, maar dit is gebaseerd op het betalen voor het eigendom van derden.
Voordelen:

- De koper kan een lagere hypotheek afsluiten, omdat alleen voor de opstal een financiering afgesloten moet worden;
- De gronden blijven in eigendom van 1 partij (gemeente, eigenaar) waardoor toekomstige (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk blijven;
- De eigenaar vangt elk jaar inkomsten van de erfpacht;
- De gemeente kan hiermee de lagere inkomens in de eigen gemeente beter toegang geven tot een koopwoning.

Nadelen:

- De koper van de opstal wordt geen eigenaar van de grond. De cultuur in deze regio is om grond in eigendom te hebben;
- De koper wordt jaarlijks geconfronteerd met een rekening.

Bijlage 3.0 Eventuele rollen Drentse partijen t.a.v. erfpachtmogelijkheden

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie wordt in deze bijlage aangegeven welke rollen Drentse gemeenten, Drentse woningcorporaties en aannemingsbedrijven en anderen kunnen spelen ten aanzien van de mogelijkheden van erfpachtconstructies in Drenthe. De inventarisatie is uitgevoerd als een veldonderzoek onder de vaste woningmarktcontactpersonen van de betreffende Drentse organisaties die te maken hebben met de Drentse Woningmarktberichten. Deze groep geconsulteerde gemeentelijke en corporatiepersonen is uitgebreid met personen uit de groep van Drentse aannemingsbedrijven en andere relevante Drentse marktpartijen, zoals makelaars. De inventarisatie omvatte ook het meenemen van dit onderzoeksitem in de gehouden interviews ten behoeve van de nieuwe Drentse Woningmarktberichten 2010-2011.

B-3.1 Uit enquête vaste contactpersonen Drentse gemeenten Woningmarktberichten:

Aan de vaste contactpersonen van de 12 Drentse gemeenten, die jaarlijks meewerken aan de actualisatie van de nieuwe Drentse Woningmarktberichten, is de vraag gesteld welke rol(en) Drentse gemeenten, Drentse woningcorporaties en projectontwikkelende bouwbedrijven en andere partijen zouden kunnen spelen ten aanzien van erfpachtconstructies in Drenthe.

Uit de reacties van de Drentse gemeenten zijn de volgende visies ten aanzien van de rollen te destilleren. Ze worden aangegeven ongeclausuleerd en in willekeurige volgorde:

- Primair ligt er natuurlijk een rol voor gemeenten als 'grondboer';
- Banken zijn in de praktijk terughoudend/afwijzend bij erfpacht door andere partijen dan gemeenten. Het is daarom onwaarschijnlijk dat dit voor project ontwikkelende partijen (met eigen grond) een optie is;
- Niet bekend is hoe banken staan tegenover erfpacht door woningcorporaties. Maar corporaties zouden bestaande huurwoningen kunnen verkopen en de bijbehorende grond in erfpacht kunnen geven. Er worden dan toch opbrengsten gegenereerd. De financieringslasten voor kopers zijn lager en op lange termijn kan de regie over de grond / buurt worden behouden;
- Het werkt alleen als er sprake is van een noordelijk of nog liever een landelijk systeem;
- Alleen voor woningcorporaties is een rol weggelegd, mits zij risico's willen lopen;
- Met name een kortlopende erfpachtconstructie met een periode van bijvoorbeeld 5 jaar zou een tijdelijke maatregel kunnen zijn om de woningmarkt te stimuleren;
- Hierin is vooral een rol voor de marktpartijen (corporaties en de bouwwereld) weggelegd.

De gemeentelijke vertegenwoordigers geven in wisselende mate aan dat ze duidelijke rollen zien voor de gemeente zelf, voor de corporaties en ook voor de marktpartijen. Ten aanzien van de rol van banken wordt aangeven dat de banken waarschijnlijk voorzichtig en terughoudend zullen zijn in het geval van financiering van nieuwe koopwoningen met erfpachtconstructies. Betreffende de marktpartijen wordt aangegeven dat ook zij waarschijnlijk terughoudend zullen zijn.

B-3.2 Uit enquête vaste contactpersonen Drentse corporaties Woningmarktberichten:

Aan de vaste contactpersonen van de 8 Drentse corporaties, die jaarlijks meewerken aan de actualisatie van de nieuwe Drentse Woningmarktberichten, is de vraag gesteld welke rol(en) Drentse gemeenten, Drentse woningcorporaties en projectontwikkelende bouwbedrijven en andere partijen zouden kunnen spelen ten aanzien van erfpachtconstructies in Drenthe.

Uit de reacties van de Drentse corporaties zijn de volgende visies ten aanzien van de rollen te destilleren. Ze worden aangegeven ongeclausuleerd en in willekeurige volgorde:

- Er zal een partij moeten zijn die de grond aankoopt. In nieuwbouwwijken zou dit de gemeente kunnen zijn. Woningcorporaties zouden hun bestaande woningen kunnen verkopen met een erfpachtconstructie;
- De vraag is of erfpachtconstructies wenselijk zijn;
- Het is denkbaar dat het in bepaalde mogelijk toekomstige herstructureringsgebieden positief zou kunnen werken, mits er de juiste erfpachtconstructies onder liggen. In deze gebieden zou men mogelijk als verkopende partij toch nog wat invloed willen houden, om in de toekomst te kunnen herstructureren;
- In veruit de meeste gevallen is toepassing van erfpachtconstructies geen wenselijke ontwikkeling. Corporaties verkopen ook omdat ze het vastgoed definitief kwijt willen uit hun voorraad;
- Er wordt niet verwacht dat erfpachtconstructies een structurele positieve invloed zullen hebben op het functioneren van de woningmarkt. De voordelen wegen niet op tegen de nadelen.

B-3.3 Uit gesprekken met vertegenwoordigers van Drentse marktpartijen:

Aan een aantal vertegenwoordigers van Drentse marktpartijen (bouwers en makelaars) die in het verleden hebben meegewerkt aan de actualisatie van de nieuwe Drentse Woningmarktberichten, is de vraag gesteld welke rol(en) Drentse gemeenten, Drentse woningcorporaties en projectontwikkelende bouwbedrijven en andere partijen zouden kunnen spelen ten aanzien van erfpachtconstructies in Drenthe.

Uit de reacties van de Drentse makelaars zijn de volgende visies ten aanzien van de rollen te destilleren. Ze worden aangegeven ongeclausuleerd en in willekeurige volgorde:

- Er wordt al jaren succesvol bemiddeld voor Woonservice Drenthe bij de verkoop van nieuwbouwwoningen met Koopgarant. Dit is nog steeds een succes. Als gemeenten afzien van de te hoge grondprijzen dan kunnen de marktpartijen dit verder wel oplossen;
- Het is zinvol om de Koopgarant regeling eens onder de loep te nemen. Het is een regeling die ook bij veel banken bekend is. De ervaringen met die regeling zijn goed;

Uit de reacties van de ontwikkelende bouwers in Drenthe en hun beroepsorganisatie zijn de volgende visies ten aanzien van de rollen te destilleren. Ze worden aangegeven ongeclausuleerd en in willekeurige volgorde:

- Drentse gemeenten en corporaties zouden middels een erfpachtconstructie via de Koopgarant regeling kunnen werken. Voor projectontwikkelende bouwbedrijven en andere marktpartijen is een dergelijke constructie een stuk minder interessant. Er blijft voor een (te) lange periode een substantieel deel kapitaal in een project zitten. Daarbij gaat een marktpartij een overeenkomst met een "open einde" aan met een koper. Wanneer het kapitaal weer vrij komt is onduidelijk. Dit is voor veel marktpartijen, die tevens kapitaal nodig hebben voor andere investeringen binnen het bedrijf, een ongewenste situatie. Een partij die wellicht ontbreekt in de voorgaande opsomming van betrokken partijen zijn de kredietverstrekkers. Welke rol zouden kredietverstrekkers kunnen spelen bij erfpachtconstructies?;
- Doe het niet!. "Sleutelen" aan een (klein) deel van de markt, verstoort het evenwicht met de bestaande bouw nóg meer en cementeert dus de onbalans. Het probleem zit niet / voor een klein deel in de grondprijs van de nieuwbouw. Probleem zit in consumentenvertrouwen en financierbaarheid (bancair). Financierbaarheid is wat anders dan prijsniveau. Anders zouden woningen in de Randstad bijvoorbeeld *niet* meer verkocht moeten worden door het veel hogere prijsniveau, maar woningen in Noord / Oost Nederland nog *wél* omdat die hier traditioneel veel goedkoper zijn....???;
- De succesvolle toepassing van erfpachtconstructies in de koopsector hangt volledig af van de condities waaronder die constructies in de markt worden gezet. Een marktconforme canon levert geen voordeel op voor de koper. Banken nemen de canon mee in de woonlastenberekening. De beeldvorming ten aanzien van erfpacht staat onder druk in verband met 'wurgcontracten'die in Amsterdam in het verleden zijn toegepast. Dat heeft ook de banken schichtig gemaakt. Toch wordt inmiddels op sommige plaatsen in Nederland geëxperimenteerd met erfpacht in de koopsector. Dat gebeurt bijvoorbeeld in het KAN gebied (Arnhem - Nijmegen) en ook in Hilversum. Daar wordt gewerkt met een 'ingroei' canon. Het is aanleiding geweest voor Bouwend Nederland om een landelijk onderzoek uit te laten voeren door het onderzoeksbureau STEC. Het onderzoek richt zich op innovatieve grondfinanciering, waarbij de nadruk ligt op erfpacht. Naar verwachting komt de onderzoeksrapportage eind dit jaar beschikbaar.

B-3.4 Uit interviews Drentse Woningmarktberichten 2010-2011:

Aan de geïnterviewden in het kader van de nieuwe Drentse Woningmarktberichten is de volgende vraag gesteld: *Welke rol(en) zouden Drentse gemeenten, Drentse woningcorporaties en projectontwikkelende bouwbedrijven kunnen spelen ten aanzien van erfpachtconstructies in Drenthe?*

Interview Henk Kosmeijer, wethouder gemeente Tynaarlo, 28 sept. 2011

Een gemeente of een groep gemeenten is voor banken een meer interessantere partij voor financiering van de bouwgronden dan particulieren dat zijn. Uit publicaties blijkt echter dat banken nog niet staan te juichen bij het idee van erfpacht.

Gemeenten moeten zelf eerst een aantal keuzen doen. Want we weten zelf nog niet precies hoe alles eruit zou moeten komen te zien. Dat zijn keuzen ten aanzien van:

1) Wel of niet stimuleren van de woningmarkt, met name voor de eigen inwoners die willen kopen?
2) Doen we wel of niet een politieke keuze ten aanzien van erfpacht?
3) Wordt een deel van de opbrengsten wel of niet naar de toekomst gebracht en pas dan geïnd? Betaalt men de grond pas later, bijvoorbeeld bij de verkoop van de woning?
4) Nemen we wel of niet genoegen met een lagere grondopbrengst en zo ja hoe en wanneer boeken we dan het verlies in?
5) Welke argumenten / redenen zijn er om de toepassing van erfpacht voor de bouwgrond van koopwoningen een voordeel te laten zijn voor de eigen inwoners / kopers van woningen in onze gemeente?
6) Hoe doe je dat en met welk effect? Het mag geen lood om oud ijzer situatie worden qua woonlasten voor de woonconsument. Er moet een duidelijk financieel voordeel voor de consument zijn.

Pas als er door onszelf keuzen gemaakt zijn is overleg met andere betrokken partijen aan de orde.

Interview Bert de Vos, directeur BAM Woningbouw Noord, 29 sept. 2011

De genoemde partijen kunnen een rol spelen in de voorlichting over de daadwerkelijke waarde van bezit van eigen grond. Partijen zullen zoals hierboven genoemd goed rekening moeten houden met de gevoelens die er leven

bij de verschillende doelgroepen. Partijen zouden ook afspraken kunnen maken met de hypotheekverstrekkers over hun plek in de betalingsverplichting.

Interview Paul Looije, portefeuillehouder Lefier Zuidoost Drenthe, 29 sept. 2011
We zouden erfpachtconstructies niet moeten willen doen. In situaties waarbij er een tekort is aan gronden kan dit helpen om ontwikkelingen in de toekomst te blijven realiseren, zoals in het westen van ons land. Maar in Drenthe zijn er reeds voldoende mogelijkheden voor ontwikkelingen met gronden. Zeker nu de vraag in de toekomst naar woningen en kavels afneemt in verband met de krimp. Interessant in het verlengde van bovenstaande is; hoe om te gaan met krimp en particuliere eigenaren. In krimpgebieden kunnen particuliere eigenaren hun woning niet of moeilijker kwijt. Gaan bovenstaande partijen hier een rol in spelen om de leefbaarheid in stand te houden?

Bijlage 4.0 Vraagstelling aan GS door PvdA statenfractie, 14 jan. 2011

(17-1-2011) PostbusEmailarchief - Statenvragen PvdA erfpacht starters januari Page 1

PvdA STATENFRACTIE DRENTHE

PROV. BESTUUR VAN DRENTHE
No.: 2011000536
Ingek: 17 JAN 2011
AFDELING BC
TE BEH. DOOR Mr. Bentum
DWS. GAFD.

Aan de voorzitter van Provinciale Staten
in de provincie Drenthe
De heer J. Tichelaar
Postbus 122
9400 AC Assen.

Datum: 14 januari 2011

Betreft: schriftelijke vragen ex artikel 41 Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van Provinciale Staten, over mogelijkheid van erfpacht voor starters op de woningmarkt

Geachte heer Tichelaar,

Voor starters op de woningmarkt wordt het steeds moeilijker om een woning te kopen. Er staan genoeg woningen te koop, maar het is voor de meeste starters moeilijk om een hypotheek rond te krijgen. De voorwaarden voor Nationale Hypotheek Garantie zijn aangescherpt per 1 januari 2011. Banken verwachten dat de rente het komende jaar oploopt.

De PvdA in Drenthe maakt zich zorgen over deze ontwikkelingen. Voor een gezonde doorstroming op de woningmarkt is het goed dat in de goedkope segmenten ook starters in aanmerking kunnen komen.

In het Financiële Dagblad stond vorige week een artikel dat op vele plaatsen in het land erfpacht wordt geïntroduceerd om starters te helpen. Kopers kopen dan alleen een huis en de grond niet. De grond komt via bundeling met andere percelen terecht bij institutionele beleggers en eventueel pensioenfondsen. Kopers betalen vervolgens een vergoeding per maand voor de erfpachtconstructie.

De PvdA vindt het belangrijk dat we blijven zoeken naar wegen om de woningmarkt op gang te brengen. Zeker voor mensen met een smalle beurs. We hebben dan ook de volgende vragen aan het college van GS:

- Biedt de erfpachtconstructie in uw optiek soulaas, wilt u dit onderzoeken en ons hieromtrent volledig informeren?
- Welke rol kunnen gemeenten, woningbouwcorporaties en aannemingsbedrijven hierbij spelen?

We hopen op een spoedige beantwoording.

met vriendelijke groet,

Eddy Veenstra
PvdA Statenfractie

Fractiemedewerker:
Ida Gerda Emmens, De Waring 31, 7908 LG Hoogeveen
Tel: (0528) 240 403 of (06) 5599 8261
E-mail: i.emmens@drenthe.nl

Bijlage 5.0 Tussentijdse beantwoording PvdA vragen door GS, 9 febr. 2011

Provinciehuis Westerbrink 1, Assen
Postadres Postbus 122, 9400 AC Assen
www.drenthe.nl
T (0592) 36 55 55
F (0592) 36 57 77

provincie Drenthe

Aan:
de heer E. Veenstra

(t.a.a. de overige statenleden)

Assen, 9 februari 2011
Ons kenmerk 6/5.2/2011000536
Onderwerp: Beantwoording vragen ex artikel 41 Reglement van orde inzake schriftelijke vragen PvdA statenfractie over mogelijkheid erfpacht voor starters op de woningmarkt.

Geachte heer Veenstra,

In uw brief van 14 januari 2011 heeft u schriftelijke vragen gesteld over de mogelijkheid van erfpacht voor bevordering doorstroming op de woningmarkt en dan voor starters in het bijzonder. Hierna gaan wij op de door u gestelde vragen in.

Vraag 1
Biedt de erfpachtconstructie in de optiek van Gedeputeerde Staten soulaas, wilt u dit onderzoeken en ons hieromtrent volledig informeren?

Antwoord 1
Het is ons niet bekend dat erfpachtconstructies op de Drentse woningmarkt worden toegepast. Een erfpachtconstructie is één van de instrumenten om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Wij weten dat andere instrumenten door Drentse gemeenten en corporaties worden ingezet die hetzelfde effect beogen en die daarmee ook een deel van de koopwoningmarkt bereikbaar maakt voor starters. Bijvoorbeeld grondprijsverlaging, startersleningen en het Te Woon concept. Voor een omschrijving van deze instrumenten verwijzen wij naar het onderzoek dat in 2007 naar starters op de Drentse koopwoningmarkt is gedaan.

Wij zullen de situatie en mogelijkheden van starters specifiek laten onderzoeken in de Drentse woningmarktberichten 2011 die in het najaar verschijnen.

(Vervolg bijlage 5)

Vraag 2
Welke rol kunnen gemeenten, woningbouwcorporaties en aannemingsbedrijven hierbij spelen?

Antwoord 2
Wij zullen de rollen die partijen hierbij kunnen spelen mee laten nemen in de Drentse woningmarktberichten 2011. Ook zullen wij de mogelijkheden van erfpachtconstructies expliciet meenemen in gesprekken die wij voeren met gemeenten en andere partijen over versnelling van woningbouwprojecten en grondbeleid.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,

, secretaris

, voorzitter

Bijlage(n):