



Nota Erfpachtbeleid 2024

Voor woningbouw en
bedrijfsactiviteiten

DORDRECHT



Inleiding

- Wat is erfpacht.
- Keuzes Dordrecht erfpacht wonen en bedrijven
- Wijzigingen erfpachtbeleid in het kort
- Voor-en nadelen erfpacht
- Afronding

Wat is erfpacht?

- Het recht om een stuk grond te houden of te gebruiken dat eigendom is van de gemeente.
- De erfpachter betaalt hiervoor een bedrag aan de gemeente, de canon.
- De afspraken over erfpacht bij de notaris.
- Beleid Dordrecht is alleen tijdelijke erfpacht (wonen 50 jaar bedrijven afh. afschrijftermijn investering).
- Erfpacht eindigt van rechtswege door het verstrijken van de overeengekomen tijd.
- Bij einde erfpachtrecht bedrijven hoeft de gemeente de waarde van de opstal niet te vergoeden (bouwrijp opleveren)
- Bij einde erfpachtrecht wonen moet gemeente de waarde van de opstal (woning) vergoeden aan de erfpachter.
- Gemeente is ook bij het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten gebonden aan de abbb.

Erfpacht wonen Dordrecht

Particuliere woningbouw

- Sinds 1968 wordt grond niet meer in particuliere erfpacht uitgegeven. Uitsterfbeleid
- Particuliere erfpachters sinds 1979 mogelijkheid de blote eigendom te kopen (en dus volledig eigenaar te worden), tegen de grondwaarde op het moment van koop.
- Canon wordt berekend volgens contract

Erfpacht wonen Dordrecht

Grootschalige woningbouw

- Erfpacht grootschalige woningbouw is en blijft mogelijk
- Bestaande erfpachtovereenkomsten met woningbouwcorporaties
- Kavel 2F Leerpark
- Ontwikkeling Thureborgh nabij Station

Erfpacht bedrijven Dordrecht

- Met name van toepassing op Dordtse bedrijventerreinen
- Alleen bij hoge uitzondering de mogelijkheid om bloot eigendom te kopen (en dus volledig eigenaar te worden)
- Er wordt geen recht op her-uitgifte van erfpacht in de voorwaarden opgenomen.
- Tussentijdse verlenging van erfpacht is niet mogelijk.
- Canon wordt berekend volgens contract. Aanpassing kapitaalmarktrente ieder jaar en herziening grondwaarde iedere 10 jaar

Wijzigingen

Erfpachtbeleid Dordrecht

- (Her-)uitgifte voor bedrijven is mogelijk. (Didam)
Als de zittende erfpachter voldoet en/of bereid en in staat is om te gaan voldoen aan de geldende gebiedscriteria en dus de nodige investeringen wil doen om zijn bedrijf voort te zetten.
- (Her-)uitgifte voor wonen blijft mogelijk.
- Aankoop bloot eigendom maakt erfpachter eigenaar. Bij wonen altijd mogelijk, bij bedrijven alleen bij uitzondering.
- Vijf jaar voorafgaand aan het einde van de erfpachttermijn wordt de zittende erfpachter actief benaderd door de gemeente.
- Er is geen voorkeur voor de uitgiftevorm bij bedrijven beschreven. Als de uitgiftevorm erfpacht is, is dit beleid van toepassing op die uitgiften.

Voor-en nadelen erfpacht vanuit erfpachter

Voordeel

- Toegang tot grond zonder de hoge kosten van volledige aankoop.

Nadeel

- Geldverstrekkers zijn niet blij met erfpacht
- Erfpachter bouwt geen vermogen op over de grond want geen eigenaar
- Canon betalen (canon kan tussentijds stijgen)
- Onzekerheid over verlenging erfpacht bij einde termijn

Voor-en nadelen erfpacht vanuit gemeente

Voordeel

Gemeente blijft eigenaar van de grond.

- Inzicht wanneer grond beschikbaar komt.
- Reguliere/structurele inkomsten in de vorm van canon
- Mogelijkheid om canon tussentijds te verhogen

Nadeel

- Beheer erfpacht contracten is complex (administratief & juridisch)
- Specialistische capaciteit
- Weinig of geen invloed op gebruik van de grond.

Afronding

- Erfpacht is complex en arbeidsintensief product.
- Voordelig instappen maar financiële risico's voor particulier op lange termijn.
- Afbreukrisico gemeenten vanwege grondwaardeherzieningen op (lange) termijn.
- Alternatieven zoals starterlening
- Buiten scope erfpachtbeleid gemeente: De woningcorporatie zet middel erfpacht in om individuele woningen betaalbaar te kunnen verkopen aan particulieren met KoopGarant Woonbron.