

Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
Servicepunt:
Breusterhof 2
6245 EL Eijsden

Postadres:
Postbus 10
6269 ZG Margraten

tel.: 14043
of: +31 (0)43 458 8488
fax: +31 (0)43 458 8400
info@eijsden-margraten.nl
www.eijsden-margraten.nl

IBAN BNG:
NL46BNGH0285148680
BIC: BNGHNL2G



Eijsden-Margraten: 21 maart 2025
Onderwerp: Motie Erfpacht en EM-model

Geachte raadsleden,

Naar aanleiding van de door uw raad op 3 juli 2024 aangenomen Motie Erfpacht en het Eijsden-Margraten-model, berichten wij u als volgt.

In uw motie roept u ons college op:

1. Te onderzoeken of de inkomsten uit erfpacht kunnen landen in een revolverend fonds van waaruit nieuwe woningen met een erfpachtconstructie kunnen worden ontwikkeld;
2. Te onderzoeken of een vliegende start kan worden gemaakt met voornoemd revolverend fonds;
3. Te onderzoeken of het wenselijk is om naast sociale huurwoningen, vaker een erfpachtconstructie te gaan hanteren bij nieuwbouwprojecten;
4. Te onderzoeken of specifiek voor starterswoningen een erfpachtconstructie met eigendomsverkrigging, genaamd het Eijsden-Margraten-model, kan worden ontwikkeld.

Punt 1 en 2

Een revolverend fonds is een speciaal fonds waarbinnen het geld steeds opnieuw wordt ingezet. Geld dat wordt uitgegeven, vloeit weer terug in het fonds waarna het opnieuw ingezet kan worden binnen de opgestelde kaders van het fonds. Het fonds wordt vaak gebruikt voor specifiek doelen, zoals het financieren van projecten.

De gemeente Eijsden-Margraten kent één revolverend fonds, het zogenaamde Startersfonds. Met het geld uit dit fonds worden namens gemeente Eijsden-Margraten hypotheeklen verstrekt aan starters op de woningmarkt. De aflossingen op deze hypotheeklen vloeien weer terug naar het fonds waardoor het fonds op peil blijft en er weer nieuwe hypotheeklen aan starters kunnen worden verstrekt.

Het instrument erfpacht is ons inziens niet geschikt voor een revolverend fonds omdat er bij erfpacht geen sprake is van het verstrekken / uitlenen van geld dat wordt terugbetaald. De erfpachtcanon wordt jaarlijks in rekening gebracht bij de erfpachter en wordt in de gemeentebegroting verwerkt als een functionele baat / opbrengst ten gunste van het saldo van de begroting.

Behandeld door : 
Bijlage(n) : Geen
Documentkenmerk(en) :



Uw brief van :
Uw kenmerk :
Pagina : 1 van 2
Ons kenmerk : Z/24/244729/917301



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijdsen
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maerland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Punt 3 en 4

Ons inziens kan erfpacht van toegevoegde waarde zijn in het kader van sociale woningbouw, omdat middels erfpacht voor woningbouwcorporaties een onrendabele top voorkomen kan worden, dan wel worden verlaagd.

Voor starters (particulieren) heeft erfpacht ons inziens geen toegevoegde waarde, met name aangezien de canon door de banken als maandlast wordt geteld en doorgaans leidt tot een lager hypotheekbedrag. De erfpachter kan immers minder lenen indien hij jaarlijks erfpachtcanon betaalt. De geldverstrekker neemt dit bedrag mee in het berekenen van de maximale hypotheek. Gemiddeld genomen wordt als vuistregel gehanteerd dat een erfpachter ongeveer 20 maal de jaarlijkse canon minder kan lenen ten opzichte van een 'normale' maximale hypotheek. Het doel van de constructie – toegankelijker maken van de woningmarkt voor starters – wordt op deze wijze dus in veel gevallen niet bereikt.

Op grond van het bovenstaande zal de motie niet verder worden uitgevoerd. De motie wordt hiermee als afgehandeld beschouwd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Eijdsen-Margraten,
De secretaris, De burgemeester,



Drs. [Redacted]



Mr. [Redacted]