



Datum besluit B&W 6 december 2022
Forumverg. d.d. 10 januari 2023
Agendapunt nr. 7
Portefeuillehouder(s) A.F.M. van de Laar - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid
Redacteur N.C.J. van der Sande
Doorkiesnummer (070) 326 10 37
Domein / Team RijswijkBuiten
Corsanummer 22.073092

Aan de Raad,

1. **Onderwerp**

Algemene erfpachtvoorwaarden voor uitgifte van bouwgrond ter stimulering van de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen en bedrijven in RijswijkBuiten

2. **Voorstel**

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor het volgende besluit te nemen:

1. De gewijzigde algemene erfpachtvoorwaarden voor de uitgifte van bouwgrond ter stimulering van de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen in RijswijkBuiten goed te keuren en vast te stellen;
2. Akkoord te gaan met invoering van erfpacht als stimuleringsmaatregel voor de uitgifte van gronden voor nieuwbouw van bedrijfsruimten in RijswijkBuiten;
3. De algemene erfpachtvoorwaarden voor de uitgifte van bouwgrond ter stimulering van de ontwikkeling van nieuwbouw van bedrijfsruimten in RijswijkBuiten goed te keuren en vast te stellen;

3. **Inleiding**

Bij besluit van 17 december 2013 (referentie: 13.077810) heeft uw raad ingestemd met het voornemen tot invoering van erfpacht als stimuleringsmaatregel voor de aankoop van nieuwbouwwoningen in de gemeente Rijswijk (in het bijzonder voor het ontwikkelgebied RijswijkBuiten). Bij raadsbesluit van 24 juni 2014 zijn de Algemene erfpachtvoorwaarden voor de uitgifte van bouwgrond ter stimulering van de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen in RijswijkBuiten vastgesteld. Daar wordt nu aan toegevoegd dat het ook wenselijk is dit instrument toe te voegen voor bedrijfskavels. Voorgesteld wordt de regeling in essentie te handhaven, maar op enkele punten te actualiseren en aan te passen op de huidige economische omstandigheden en vooruitzichten.

4. **Erfpacht als stimuleringsmaatregel voor nieuwbouwproductie voor RijswijkBuiten**

Zoals hiervoor in de inleiding opgemerkt wordt het instrument van erfpacht uitdrukkelijk als optie aangeboden aan potentiële kopers van nieuwbouwwoningen in RijswijkBuiten en wordt erfpacht dus niet als verplichting opgelegd vanuit het oogpunt van eigendomsbehoud van de gemeente Rijswijk.

De uitgifte van bouwgrond in de vorm van erfpacht voor nieuwbouw in RijswijkBuiten is dan ook vooral als aanvullende maatregel bedoeld op het gronduitgiftebeleid door verkoop. Aan kopers van bouwgrond in RijswijkBuiten wordt duidelijk gemaakt dat de erfpacht te allen tijde kan worden omgezet in koop onder de daarvoor geldende voorwaarden.

Uit de praktijk sinds de invoering blijkt dat het beoogde doel wordt bereikt doordat veruit de meeste erfpachters (31 van de 51) na verloop van tijd de erfpacht omzetten in volle eigendom. De sinds de invoering gedaalde rente is daarvan de belangrijkste oorzaak.



Onder overigens gelijke omstandigheden daalt de financieringscapaciteit van kopers van nieuwbouwwoningen bij een stijgende markttrente voor hypothecaire geldleningen.

Dit was een van de redenen om de uitgiftedvorm van erfpacht in 2014 vast te stellen als maatregel ter stimulering van de woningbouwproductie in RijswijkBuiten. De maatregel heeft sinds de invoering zijn nut bewezen.

Sinds dit voorjaar is er een kentering zichtbaar in de ontwikkeling (significante stijging) van de markttrente.

Ook is bij werving van gegadigden voor de uitgifte van bedrijventerreinen gebleken dat daarvoor onze gemeentelijke erfpachtregeling een belangrijke bijdrage kan leveren. Ook in het nabij gelegen Bedrijvenschap Harnaschpolder wordt erfpacht aangeboden om de aantrekkelijkheid van het bedrijvenpark te vergroten en het tempo van uitgifte te kunnen versnellen.

Bij de financiering voor nieuwbouw wordt bij uitgifte in erfpacht – anders dan bij koop – de grondprijs niet meegefinancierd met de veelal benodigde hypothecaire geldlening. Met onze erfpachtregeling wordt – ten opzichte van koop – de financieringscapaciteit van kopers vergroot. Hierdoor wordt bewerkstelligd dat in individuele gevallen een lager bedrag aan externe leningen (meestal hypotheek) nodig is en in het algemeen dat de financiering voor nieuwbouw op door de gemeente uit te geven bouwgrond in RijswijkBuiten beter bereikbaar wordt.

In de voorliggende erfpachtvoorwaarden wordt het erfpacht canonpercentage bepaald door de markttrente. Een overweging kan zijn, om de bereikbaarheid en betaalbaarheid van de woningen te vergroten, een lagere canonpercentage aan te bieden. Dit kan in de huidige woningmarkt een benodigde extra stimulans zijn.

Naast deze doelstelling is het erfpachtinstrument ook een belangrijk instrument in het risicomanagement van de gemeentelijke grondexploitatie. Het gronduitgifterisico (zowel planning als grondprijs) zijn zo beter beheersbaar.

Voorgesteld wordt dan ook om middels vaststelling van bijgaande regelingen de erfpacht in RijswijkBuiten voor woningbouw voort te zetten en daarnaast ook erfpacht mogelijk te maken voor bouwkavels voor nieuwbouw van bedrijfsruimte.

Belangrijk is daarbij op te merken dat in de gemeentebegroting de erfpachtregeling een tenminste budgettair neutraal resultaat heeft.

5. **Uitgangspunten erfpachtvoorwaarden voor uitgifte grond bij nieuwbouw**

De uitgangspunten voor de erfpachtvoorwaarden luiden – samengevat – als volgt:

- a. De duur van de erfpacht is eeuwigdurend;
- b. erfpachter behoudt het recht op aankoop van de kavel (dus verkrijging van de juridische eigendom);
- c. Tot aan herziening van waarde van de kavel (taxatie) geschiedt verwerving op basis van de kavelprijs bij de uitgifte in erfpacht;
- d. De waarde van de kavel en het canonpercentage worden na de canonvaste periode (20 jaar) herzien;



- e. Aankoop van de kavel (dus verkrijging van de juridische eigendom) na de eerste herziening zal geschieden tegen de bij de laatste herziening bepaalde (nieuwe) taxatiewaarde;
- f. Ingeval van (tussentijdse) verkoop van de opstallen op de erfpachtkavel wordt de lopende erfpacht overgedragen aan de rechtsopvolger (kettingbeding);
- g. Het erfpacht canonpercentage bedraagt de marktrente voor hypotheek, doch in geval de marktrente lager is tenminste 2%.

In de erfpachtvoorwaarden voor nieuwbouwwoningen zijn een tweetal wijzigingen doorgevoerd. Allereerst zijn de herzieningstermijnen van 10 en 15 jaar vervallen en resteert alleen een termijn van 20 jaar. Als gevolg van deze wijziging zijn de lasten voor de erfpachters stabiel en worden zij niet om de 10 tot 15 jaar geconfronteerd met een gewijzigde grondwaarde en canonpercentage.

Voor de gemeente is met een periode van 20 jaar de kans dat afgeboekt moet worden op de waarde van de grond bij hertaxatie kleiner.

Met een verlaging van het minimum canonpercentage van 3,5% naar 2% is aansluiting gezocht met de gemeentelijke kosten van financiering (zie 7. Financiële randvoorwaarden).

6. **Erfpachtexploitatie en investeringskosten**

Het doel is om met het aanbieden van de optie voor erfpacht de uitgifte van bouwgrond voor nieuwbouw in het gebied te stimuleren. Erfpacht verlaagt de financiële drempel voor de financiering van de nieuwbouw en zal een gunstig effect kunnen hebben voor het tempo voor de nieuwbouwproductie. De maatregel brengt kosten en opbrengsten met zich mee. Deze worden opgenomen in de begroting van de gemeente.

Bij uitgifte in erfpacht hoort uiteraard een canonverplichting voor de erfpachter (eigenaar van een nieuw te realiseren woning of bedrijfsruimte). Voor de canonvaste periode komt het canonpercentage overeen met een marktconform rentetarief voor een 30-jarige volledig aflosbare annuïteitenhypothec met een rentevaste periode die overeenkomt met de canonvaste periode. De canon voor particuliere erfpachters voor zelf te bewonen nieuwbouwwoning is fiscaal volledig aftrekbaar. De jaarlijkse canon voor erfpachters van grond voor bedrijfsruimten zijn fiscaal gezien bedrijfslasten en maken deel uit van het jaarresultaat van de onderneming.

7. **Financiële randvoorwaarden**

De door de erfpachter aan de gemeente te betalen canon vormt bij de gemeente de opbrengsten (baten) van in erfpacht uitgegeven gronden.

De jaarlijkse kosten (lasten) van de gemeente bestaan uit algemene kosten (uitvoering, beheer) en risico en de jaarlijkse kosten van financiering van de in erfpacht uitgegeven gronden (die als materiële vaste activa op de balans staan).

Lasten en baten (en jaarlijks resultaat) van erfpacht worden opgenomen en verantwoord in de gemeentebegroting.

Op basis van de bestaande regeling wordt voor de gemeentelijke kosten van financiering van de in erfpacht uitgegeven gronden uitgegaan van de rente-omslag (thans 1% per jaar). Voor de overige jaarlijkse lasten volstaat een raming van 1%. Voorgesteld wordt daarom om het minimum van de canon te stellen op 2% van de geldende kavelwaarde.



De door de erfpachter aan de gemeente te betalen canon wordt in de gemeentebegroting verantwoord als de opbrengst van de erfpacht. Voor deze erfpachtregeling wordt een voordelig resultaat verwacht, maar met het voorgestelde minimum-percentage ontstaat een tenminste budgettair neutraal resultaat in de gemeentebegroting op de gemeentelijke erfpachtexploitatie.

9. Communicatie

De communicatie- en marketingactiviteiten zullen worden begeleid vanuit het bestaande marketingteam van RijswijkBuiten. Via de periodieke nieuwsbrief en publicaties zal het instrument van erfpacht aan kopers worden toegelicht.

10. Bijlagen

- Algemene erfpachtvoorwaarden voor uitgifte van bouwgrond ter stimulering van de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen in RijswijkBuiten.
- De algemene erfpachtvoorwaarden voor de uitgifte van bouwgrond ter stimulering van de ontwikkeling van nieuwbouw van bedrijfsruimten in RijswijkBuiten

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin





De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 24 januari 2023
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 6 december 2022, nr.

BESLUIT:

1. De gewijzigde algemene erfpachtvoorwaarden voor de uitgifte van bouwgrond ter stimulering van de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen in RijswijkBuiten goed te keuren en vast te stellen;
2. Akkoord te gaan met invoering van erfpacht als stimuleringsmaatregel voor de uitgifte van gronden voor nieuwbouw van bedrijfsruimten in RijswijkBuiten;
3. De algemene erfpachtvoorwaarden voor de uitgifte van bouwgrond ter stimulering van de ontwikkeling van nieuwbouw bedrijfsruimten in RijswijkBuiten goed te keuren en vast te stellen;

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 24 januari 2023

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin