



Datum besluit B&W 16 mei 2023
Forumverg. d.d. (datum)
Agendapunt nr. (nummer)
Portefeuillehouder(s) A.F.M. van de Laar - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid
W.J.M. van Damme - Financiën, Economische Zaken, Voorkomen ondermijning, Bedrijfsvoering en Dienstverlening
Redacteur R. Siersma
Doorkiesnummer 06 24 85 60 83
Domein / Team RijswijkBuiten
Corsanummer 23.037440

Aan de Raad,

1. **Onderwerp**

Stimulering uitgifte bouwgronden woningbouw RijswijkBuiten

2. **Voorstel**

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

1. De bestaande erfpachtregeling in stand te houden, maar daarbinnen een korting te verlenen op het canonpercentage voor alle nieuwe erfpachters die de woning voor particuliere zelfbewoning zullen gebruiken;
2. Omwille van (zoveel mogelijk) gelijke behandeling van woningkopers, een onderscheid te maken tussen grondgebonden woningen en appartementen en daarom voor grondgebonden woningen een korting te verlenen op het canonpercentage van 1% en voor appartementen van 2%;
3. De korting op de erfpachtcanon in te zetten als tijdelijke maatregel voor nieuwe erfpachtcontracten die worden afgesloten in de periode tot en met 2025, dus voor de duur van 2,5 jaar.

3. **Inleiding**

In 2022 is een duidelijke kentering gezien in de woningmarkt: huizenprijzen stagneren weliswaar, maar woonlasten stijgen sterk door hogere hypotheekrente en energielasten. De betaalbaarheid van (nieuwbouw)woningen staat daarmee in toenemende mate onder druk en minder potentiële kopers in staat zijn een woning te financieren. Dit geldt ook voor de te realiseren woningen in RijswijkBuiten; de afzetrisico's in de grondexploitatie zijn daarmee toegenomen. Het realiseren van betaalbare woningen is dan ook om meerdere redenen belangrijker dan ooit.

De gemeentelijke erfpachtregeling is onlangs herzien. Die regeling richt zich als stimuleringsinstrument op het bereikbaarder maken van de aankoop van een woning. Vergeleken met de reguliere koop van een woning (waarbij ook de grondwaarde hypothecair wordt gefinancierd) liggen de woonlasten lager: over de grondwaarde wordt weliswaar canon betaald, maar er hoeft geen financiering voor te worden aangetrokken, en er hoeft dus ook niet te worden afgelost.



In het licht van de verslechterende marktomstandigheden onderzoeken we mogelijkheden om de betaalbaarheid van koopwoningen positief te beïnvloeden en daarmee de afzetrisico's van bouwgronden te verkleinen. Daarbij hebben we meerdere mogelijkheden onderzocht, maar ons vooral gericht op de reeds bestaande erfpachtregeling.

4. De bestaande erfpachtregeling

De actuele erfpachtregeling ziet op de ontwikkeling RijswijkBuiten en is bedoeld als stimuleringsmaatregel voor betaalbaarheid en nieuwbouwproductie. Omdat woningkopers de grond niet hypothecair hoeven te financieren (en rente en aflossing moeten betalen) maar alleen canon betalen, betalen zij lagere netto woonlasten vergeleken met reguliere koop van dezelfde woning. Het canonpercentage wordt daarbij gebaseerd op de marktrente van consumentenhypotheek.

De financiële effecten van de bestaande erfpachtregeling zijn indicatief in Tabel 1 weergegeven. Die effecten delen we op in drie categorieën: de consument, de grex en de algemene dienst van de gemeente. We beschouwen voor de algemene dienst een periode van 10 jaar, in de veronderstelling dat op enig moment in de toekomst de consument de erfpacht zal willen afkopen.

Tabel 1: Vergelijking van reguliere koop en de bestaande erfpachtregeling bij een eengezinswoning

			1 reguliere koop	2 bestaande erfpacht
VON prijs woning			€ 440.000	€ 440.000
waarvan grondcomponent (incl. BTW)			€ 150.000	€ 150.000
waarvan opstalcomponent (incl. BTW)			€ 290.000	€ 290.000
			34%	
Woonconsument	bank hypotheek	5,00%	€ 440.000	€ 290.000
	annuïteit per maand	30	€ 2.385	€ 1.572
	waarvan rente (jaar 1)		€ 1.833	€ 1.208
	waarvan aflossing (jaar 1)		€ 552	€ 364
	renteaf trek (jaar 1)	37%	€ -678	€ -447
	canonpercentage		n.v.t.	5,00%
	erfpachtcanon per maand		n.v.t.	€ 625
aftrek		n.v.t.	€ -231	
netto woonlast per maand			€ 1.707	€ 1.519
voordeel consument t.o.v. reguliere koop				11%
Grex	totaal		€ -	€ -
Algemene dienst	aankoop kavel uit grex/vermogensbeslag		n.v.t.	€ 150.000
	gemeentelijke omslagrente	2,50%	n.v.t.	€ -37.500
	kosten algemene dienst	0,30%	n.v.t.	€ -4.500
	canonopbrengst		n.v.t.	€ 75.000
	resultaat	10	€ -	€ 33.000

Te zien is het volgende:

- De consument geniet ten opzichte van reguliere koop een substantieel voordeel in de woonlasten van 11%;
- Voor de grondexploitatie heeft de uitgifte in erfpacht geen effect vergeleken met reguliere koop: de grond wordt tegen de marktwaarde geleverd aan de algemene dienst van de gemeente in plaats van aan de consument. Omdat de betreffende woning een stuk betaalbaarder is geworden, is echter wel de afzet van kavels gemakkelijker geworden;



- Erfpachtgronden worden op de balans van de gemeente geactiveerd en jaarlijks belast met de omslagrente van de gemeente. Deze omslagrente zal (mede door voor erfpacht nieuw aan te trekken financiering) gaan stijgen; in onze berekening stellen we dat die worst case zal stijgen naar 2,5%. Per saldo verdient de algemene dienst geld aan de erfpacht, omdat het canonpercentage (opbrengst) hoger ligt dan de omslagrente (kosten). Let wel: voor de gemeentebegroting heeft het aantrekken van nieuwe financiering tot gevolg dat de omslagrente stijgt, en dat de kapitaallasten zullen toenemen.

5. Mogelijkheid tot aanscherping van de bestaande erfpachtregeling

In ons streven om in de huidige markt de betaalbaarheid van woningen te vergroten en het afzetrisico te verkleinen hebben we de effecten van de bestaande erfpachtregeling nader geanalyseerd. De voordelen van de regeling zijn te vergroten door het canonpercentage dat de consument betaalt te verlagen. Zie onderstaande tabel.

Tabel 2: Vergelijking van een aangescherpte erfpachtregeling met de bestaande erfpachtregeling bij een eengezinswoning

			1 reguliere koop	2 bestaande erfpacht	3a erfpacht met korting (1%)	3b erfpacht met korting (2%)
	VON prijs woning		€ 440.000	€ 440.000	€ 440.000	€ 440.000
	waarvan grondcomponent (incl. BTW)	34%	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000
	waarvan opstalcomponent (incl. BTW)		€ 290.000	€ 290.000	€ 290.000	€ 290.000
Woonconsument	bankhypothec	5,00%	€ 440.000	€ 290.000	€ 290.000	€ 290.000
	annuïteit per maand	30	€ 2.385	€ 1.572	€ 1.572	€ 1.572
	waarvan rente (jaar 1)		€ 1.833	€ 1.208	€ 1.208	€ 1.208
	waarvan aflossing (jaar 1)		€ 552	€ 364	€ 364	€ 364
	renteaf trek (jaar 1)	37%	€ -678	€ -447	€ -447	€ -447
	canonpercentage		n.v.t.	5,00%	4,00%	3,00%
	erfpachtcanon per maand af trek		n.v.t. n.v.t.	€ 625 € -231	€ 500 € -185	€ 375 € -139
	netto woonlast per maand		€ 1.707	€ 1.519	€ 1.440	€ 1.361
	voordeel consument t.o.v. reguliere koop			11%	16%	20%
Grex	totaal		€ -	€ -	€ -	€ -
Algemene dienst	aankoop kavel uit grex/vermogensbeslag		n.v.t.	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000
	gemeentelijke omslagrente	2,50%	n.v.t.	€ -37.500	€ -37.500	€ -37.500
	kosten algemene dienst	0,30%	n.v.t.	€ -4.500	€ -4.500	€ -4.500
	canonopbrengst		n.v.t.	€ 75.000	€ 60.000	€ 45.000
	resultaat	10	€ -	€ 33.000	€ 18.000	€ 3.000

We schetsen in de tabel twee varianten, te weten één waarin de consument van de gemeente een korting op het canonpercentage krijgt van 1% ten opzichte van de actuele hypotheekrente en één met een korting van 2%.

De tabel laat duidelijk zien dat een verlaging van het canonpercentage een grote verbetering oplevert van de betaalbaarheid. Het voordeel voor de consument is veel groter dan in de bestaande erfpachtregeling, oplopend tot 20%. Feitelijk gebruikt de gemeente op deze manier dus de bestaande marge in de erfpachtregeling om betaalbaarheid en afzetrisico verder te verbeteren. Daarmee levert ze de marge die ze realiseert met het uitgeven van kavels in erfpacht grotendeels in, maar de maatregel blijft kostendekkend.



6. Kanttekeningen

De volgende kanttekeningen moeten op deze plaats worden gemaakt:

1. In Tabel 2 zijn we uitgegaan van een grondgebonden woning van € 440.000 VON. Bij een meergezinswoning (appartement) zal het relatieve voordeel voor de consument lager uitvallen, omdat een appartement verhoudingsgewijs een lagere grondwaarde kent. Waar voor grondgebonden woningen bij 1% of 2% korting op de erfpachtcanon het voordeel voor de consument (ten opzichte van reguliere koop) resp. 16% en 20% bedraagt, is dat bij appartementen slechts 8% en 10%. Omwille van gelijke behandeling van kopers van eengezinswoningen en appartementen ligt het dus voor de hand om kopers van appartementen meer korting op de canon te geven. Daarbij moet worden opgemerkt dat een korting van meer dan 2% in de praktijk niet mogelijk is zonder als gemeente een verlies te lijden op de in erfpacht uit te geven kavels;
2. Een verlaging van het canonpercentage (dat wil zeggen: lager dan de marktrente waarop nu het canonpercentage wordt bepaald) is juridisch getoetst door Van der Feltz advocaten, met aandacht voor de mogelijkheid van staatssteun. Op basis van hun advies is de genoemde wijze van het verlenen van korting op de canon mogelijk. Voor de volledigheid vermelden we hier dat het in de bestaande erfpachtregeling vastgelegde minimum canonpercentage van 2% in acht wordt genomen.

7. Financiën

Zoals uiteengezet in het voorgaande maakt de algemene dienst onder huidige erfpachtregeling een marge op elke kavel die in erfpacht wordt uitgegeven. Met de voorgestelde tijdelijke korting op de erfpachtcanon vergroten we de betaalbaarheid en verkleinen we het afzetrisico van kavels; daarmee verdwijnt het grootste deel van die marge, maar de regeling blijft kostendekkend.

8. Vervolg

De voorgestelde maatregel haakt in op de huidige marktomstandigheden die voor (te) veel huizenkopers problematisch zijn (hoge huizenprijzen, hoge rente). Om die reden stellen we voor de korting op de bestaande erfpachtregeling in te zetten als tijdelijke maatregel voor nieuwe erfpachtcontracten die worden afgesloten in de periode tot en met 2025, dus voor de duur van 2,5 jaar. In het laatste kwartaal van 2025 kunnen we de maatregelen evalueren, mede tegen het licht van de actuele marktomstandigheden van dat moment. Die evaluatie geeft dan aanleiding tot beëindigen of verlengen (met evt. aanpassing) van de maatregel.



9. **Communicatie**

Het bestaande erfpachtinstrument is al een middel om in de huidige uitdagende markt de betaalbaarheid van woningen en de afzetrisico's in de grondexploitatie te verbeteren. Dat geldt in nog grotere mate voor de in dit voorstel genoemde aanvullende maatregel. Vanuit het Programmabureau RijswijkBuiten zullen we, in samenwerking met ontwikkelaars en makelaars, uitgebreid aandacht besteden bij het onder de aandacht brengen van deze regeling bij de consument.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 27 juni 2023
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 16 mei 2023, nr.

BESLUIT:

1. De bestaande erfpachtregeling in stand te houden, maar daarbinnen een korting te verlenen op het canonpercentage voor alle nieuwe erfpachters die de woning voor particuliere zelfbewoning zullen gebruiken;
2. Omwille van (zoveel mogelijk) gelijke behandeling van woningkopers, een onderscheid te maken tussen grondgebonden woningen en appartementen en daarom voor grondgebonden woningen een korting te verlenen op het canonpercentage van 1% en voor appartementen van 2%;
3. De korting op de erfpachtcanon in te zetten als tijdelijke maatregel voor nieuwe erfpachtcontracten die worden afgesloten in de periode tot en met 2025, dus voor de duur van 2,5 jaar.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 27 juni 2023.

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin