

Raadsvergadering 25 november 2025 Agendapunt nr. Corsanr. 25.075727	Portefeuillehouder(s) A.H. van de Waart - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid Beleidsthema Bestuur
--	--

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Raadsvoorstel voortzetting kortingsmaatregel tot aan het eind van de looptijd van de grondexploitatie.
2. Beoogd effect voorstel
Het continueren van een maatregel die voor kopers een succesvolle factor is gebleken in de betaalbaarheid (haalbaarheid) om een nieuwbouwwoning in RijswijkBuiten aan te kunnen schaffen. De maatregel is daarmee ook voor de gemeente vanuit het oogpunt van risicobeheersing in de afzet van bouwgrond succesvol.
3. Inleiding
In 2022 was een duidelijke kentering te zien in de woningmarkt. De betaalbaarheid van (nieuwbouw)woningen stond in toenemende mate onder druk, met name door de gestegen hypotheekrente in combinatie met het prijsniveau. Daardoor namen de afzetrisico's van bouwgronden voor woningbouw in RijswijkBuiten toe. Op grond van de marktomstandigheden die voor (te) veel huizenkopers problematisch waren (hoge huizenprijzen, hoge rente) heeft u in 2023 besloten korting op de bestaande erfpachtregeling in te zetten als maatregel. Voorgesteld wordt om de kortingsmaatregel voor nieuwe erfpachten ook na 2025 ongewijzigd voort te zetten.
4. Argumenten
Mede vanuit het oogpunt van risicobeheersing is besloten om binnen de reeds bestaande erfpachtregeling RijswijkBuiten, een korting op de erfpachtcanon te verlenen in nieuwe erfpachtcontracten. Concreet gaat het om een korting van 1% voor eengezinswoningen en 2% voor meergezinswoningen.

De maatregel werd ingevoerd voor nieuwe erfpachtcontracten, allereerst tot en met 2025. Voor het vervolg is besloten dat we voor het eind van 2025 de maatregel evalueren, mede tegen het licht van de actuele marktomstandigheden. Die evaluatie geeft aanleiding tot voortzetten van de maatregel.

De druk op de betaalbaarheid van (nieuwbouw)woningen is op dit moment onverminderd groot en eerder toe- dan afgenomen. De stijging in de rente-ontwikkeling is weliswaar sinds de invoering van de maatregel tot stilstand gekomen en min of meer gestabiliseerd, maar van een reële daling is geen sprake. Tegelijkertijd blijven prijzen van (nieuwbouw)woningen stijgen. Het belang van voortzetten van deze maatregel is daarom onverminderd groot.

5. Kanttekeningen
Op basis van de ervaring tot nu toe kan als indicatie worden verwacht dat circa 25% van de kopers van appartementen gebruik zullen maken van erfpacht. De gemiddelde erfpachtkavelwaarde van appartementen bedroeg circa € 43.000.

In RijswijkBuiten is nog een resterend programma gepland van circa 620 koopappartementen, derhalve is te verwachten dat nog circa 155 nieuwe erfpachten worden gesloten met een gemiddelde van circa 26 erfpachten per jaar.

De erfpachtkavelwaarde en het canonpercentage staan 20 jaren vast, waarna bij voortzetting, zowel de kavelwaarde als het canonpercentage wordt herzien, waarbij de korting vervalt.

In de praktijk blijkt dat veruit de meeste erfpachters vòòr de herziening de erfpacht beeindigen (verkoop woning of alsnog aankoop grond), veelal zelfs binnen 5 – 10 jaar.

Het tarief voor het aantrekken van aanvullende financiering bij de BNG bedraagt circa 3,5%.

Bij de invoering van de kortingsmaatregel bedroeg het erfpachtcanonpercentage in de basis 4,7%, met korting 3,7% voor grondgebonden woningen en 2,7% voor appartementen. Op dit moment is het vastgestelde canonpercentage iets lager met in de basis circa 4,6%, met korting 3,6% voor grondgebonden woningen en 2,6% voor appartementen.

Ten opzichte van het tarief voor het aantrekken van aanvullende financieringsmiddelen zijn de nieuwe erfpachten voor grondgebonden woningen min of meer kostendekkend. Voor nieuwe erfpachten per appartement bedraagt het nadeel circa € 380 per nieuwe erfpacht per jaar. Bij 26 erfpachten per jaar totaal circa € 10.000, per jaar oplopend tot € 60.000 in de geraamde resterende looptijd van de ontwikkeling in RijswijkBuiten.

Op grond van de totaalfinanciering inclusief aan te trekken aanvullende financiering wordt in de begroting aan de erfpachtexploitatie de interne financieringsrente bij de gemeente op basis van de rente-omslag van circa 1% per jaar toegerekend, daarnaast zijn er beperkte kosten van beheer en administratie (max ca 0,5% per jaar).

Samengevat:

In de begroting 2026 is de totale financiering van de gemeente in beeld gebracht. Voorzetting van de maatregel leidt niet tot een wezenlijke aanpassing van de liquiditeitsprognose en leidt niet tot een bijstelling van de begroting.

6. Juridisch perspectief

Het juridisch perspectief van de kortingsmaatregel is geschetst bij het besluit in 2023 over het invoeren van de kortingsmaatregel. Daaraan is niets gewijzigd.

7. Financiën

In de begroting 2026 is de totale financiering van de gemeente in beeld gebracht. Voortzetting van de maatregel leidt niet tot een wezenlijke aanpassing van de liquiditeitsprognose en leidt niet tot een bijstelling van de begroting.

8. Vervolg

Eind 2025/begin 2026 wordt verwacht dat woningen in verkoop gaan in Parkrijk en in het eerste living-plot in Pasgeld-West. Mede daarvoor is het van belang dat tijdig wordt besloten over voortzetting van de maatregel.

9. Communicatie en Participatie

Bij tijdig beslissen zal deze maatregel actief gecommuniceerd worden bij start verkopen.

10. Wat gebeurt er bij niet (tijdig) beslissen?

Bij niet tijdig beslissen kan deze maatregel niet toegepast worden bij de start verkopen vanaf 1 januari 2026.

11. Bijlage(n)

Geen.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 25 november 2025
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 oktober 2025, nr. 25.060614

B E S L U I T :

De kortingsmaatregel erfpacht woningen RijswijkBuiten na 2025 ongewijzigd voort te zetten.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn vergadering van 25 november 2025.

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin