



corsanummer
25.086104

bijlage(n)

datum
5 november 2025

betreft

Nakoming toezeggingen tijdens behandeling van raadsvoorstel "Voortzetting kortingsmaatregel tot aan het eind van de looptijd van de grondexploitatie" tijdens Forum Stad d.d. 28 oktober jl.

Tijdens het Forum Stad heeft wethouder Van de Waart twee toezeggingen gedaan. Het betreft het toesturen van de evaluatie van de afgelopen twee jaar (1) en het aangeven waar in de gemeentebegroting 2026 kan worden teruggevonden dat de voortzetting van de maatregel niet leidt tot een bijstelling van de begroting (2). Deze notitie is opgesteld met als doel opvolging te geven aan de gedane toezeggingen,

1. Evaluatie

Mede vanuit het oogpunt van risicobeheersing heeft uw raad in 2023 besloten om binnen de reeds bestaande erfpachtregeling RijswijkBuiten, een korting op het erfpachtcanonpercentage te verlenen in nieuwe erfpachtcontracten. Concreet gaat het om een korting van 1% voor eengezinswoningen en 2% voor meergezinswoningen. Deze geldt tot aan de eerste herziening van zowel het erfpachtcanonpercentage als van de erfpachtkavelwaarde (20 jaar vast). In de praktijk tot nu toe blijkt dat de meeste kopers de erfpacht daarvoor al beëindigen.

De maatregel werd ingevoerd, allereerst voor nieuwe erfpachtcontracten 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. De evaluatie geeft aanleiding tot voortzetten van de maatregel.

Sinds het in werking treden van de kortingsmaatregel in 2023 zijn tot nu toe 173 woningen in verkoop gebracht én verkocht. Van die kopers hebben er 45 (=26%) gebruik gemaakt van het afnemen van de bouwgrond in erfpacht. Deze erfpachten lopen alle nog (veel van deze woningen zijn nog niet opgeleverd)

Het betreft 9 kopers van een grondgebonden woning en 36 kopers van een appartement.

De appartementen met erfpacht maken onderdeel uit van het project De Machinist en kende een gemiddelde VON van € 315.000,- met een bandbreedte qua V.O.N.-prijzen van € 270.000,- tot € 520.000,- met een gemiddelde erfpachtkavelwaarde van circa € 43.000,-.

De grondgebonden woningen maken onderdeel uit van de volgende projecten: De Rijswijksche Vlechterij (Sion) en de Parkas (Parkrijk). De woningen met erfpacht in de Parkas kende een gemiddelde VON van € 610.000,- met een bandbreedte van € 515.000,- tot € 725.000,- met een gemiddelde erfpachtkavelwaarde van € 170.000,-. Het betreft hier met name reguliere rijwoningen.

Voor deze erfpachters is de maatregel een succesvolle factor gebleken in de betaalbaarheid (haalbaarheid) om hun nieuwbouwwoning in RijswijkBuiten aan te kunnen schaffen. Door te kiezen voor erfpacht is de financieringscapaciteit voor kopers groter waardoor de aankoop voor met name starters groter is. Daar is niet specifiek navraag naar gedaan, maar uit contacten via de makelaars is wel naar voren gekomen dat hierdoor de aankoop van de woning voor de kopers haalbaar is geworden. Het verhoogde daarmee ook de verkoopsnelheid van de woningen.

De maatregel is daarmee ook voor de gemeente vanuit het oogpunt van risicobeheersing (omzetsnelheid gronduitgifte) succesvol.

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 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.

2. Voortzetting kortingsmaatregel in relatie tot de begroting

Aan de erfpachtextexploitatie wordt, op grond van de totaalfinanciering, de interne financieringsrente binnen de gemeente op basis van de rente-omslag toegerekend. Deze bedraagt circa 1% per jaar en tezamen met de kosten van beheer en administratie (max ca. 0,5% per jaar) blijven de kosten beneden het vastgestelde minimumcanonpercentage van 2% per jaar.

De kosten en opbrengsten van de erfpachtextexploitatie zijn geheel in de begroting verwerkt.

Het canonpercentage inclusief korting is sinds de invoering van de kortingsmaatregel hoger dan het vastgestelde minimumcanonpercentage van 2% per jaar.

Bij de invoering 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.

In de begroting 2026 is de erfpachtextexploitatie van de lopende erfpachten verwerkt. Op basis van de uitgifte zullen ook nieuwe erfpachten in de exploitatie worden verwerkt. Gelet op het kostendekkende karakter zal voortzetting van de maatregel niet leiden tot een bijstelling van de begroting.

De uitgifte in erfpacht wordt in de administratie verwerkt. De erfpachtkavelwaardes worden opgenomen op de balans en de jaarlijkse kosten en opbrengsten van de erfpachtextexploitatie worden in de begroting opgenomen (onder taakveld "Beheer overige gebouwen en gronden").

Er is geen prognose opgenomen in de begroting 2026 van de nieuwe erfpachten van 2026 en verder. Simpelweg omdat het om een open regeling gaat en afgewacht moet worden hoeveel kopers kiezen voor erfpacht (en app/egw, canonpercentage, erfpachtkavelwaarde).

Gelet op jaarlijks kostendekkende karakter van de erfpachtregeling leidt de kortingsmaatregel niet tot nadelige financiële consequenties in de begroting.