

-1-

Op zichzelf staande motie vergadering gemeenteraad Westland

'Betaalbare koopwoningen met grond in erfpacht'

MOTIE 10.11.
Raad 16/02/'21

De raad van de gemeente Westland,
in vergadering bijeen op dinsdag 16 maart 2021

heeft kennisgenomen

van de inhoud van het essay 'Op de woningmarkt vallen middeninkomens tussen wal en schip' (zie bijlage)

neemt in overweging dat

de gemeenteraad in 2014 heeft besloten tot het invoeren van erfpacht als een maatregel om de kansen voor jongeren op de koopwoningmarkt te vergroten (zie bijlage),

besluit het college van B&W te verzoeken

- de 'Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden van de gemeente Westland' te actualiseren en indien nodig daarin specifieke voorwaarden op te nemen die zijn toegesneden op het doel grond in erfpacht uit te geven om koopwoningen bereikbaar te maken voor huishoudens met een middeninkomen,
- een uitvoeringsprogramma op te maken waarbij in Westland binnen de ('harde') woningbouw-programma's een materieel aantal woningen als 'betaalbare koopwoning met grond in erfpacht' in de markt worden gezet,
- bij de voorjaarsnota 2021 hiervoor (voorlopige) voorstellen te presenteren waarbij ook eventuele financiële consequenties in beeld zijn gebracht,

en gaat over tot de orde van de dag

GemeenteBelang Westland

André van den Berg

⇒ Ter bespreking door
naar de
raadscommissie.
A. Begmans,
griffier.

-1-

10.4
B

Essay

Op de woningmarkt vallen middeninkomens tussen wal en schip

Proloog

Veel jonge huishoudens met een middeninkomen slagen er nu niet in om een prettige en betaalbare koopwoning te vinden in Westland. Dat zijn de huishoudens met een gezamenlijk bruto-inkomen tot zo'n € 70.000 per jaar. Tot die groep behoren onder andere mensen in onmisbare beroepsgroepen, zoals politieagenten, onderwijzers of verpleegkundigen.

Door de overspannen woningmarkt neemt het tekort aan betaalbare koopwoningen voor deze groep almaar toe. Daardoor kunnen ze binnen Westland niet doorstromen naar woningen die zijn toegesneden op hun gezinssituatie en hun wensen. Ze verdienen (net) te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en (net) te weinig om het huis van hun dromen te kunnen kopen. Ze blijven dan zitten waar ze zitten of verhuizen noodgedwongen naar een andere gemeente.

Bij vitale en leefbare dorpen hoort ook een woningvoorraad die in balans is, waar doelgroepen met verschillende portemonnees terecht kunnen. Koopwoningen voor jonge huishoudens met een middeninkomen zijn daarin een belangrijke schakel. GemeenteBelang Westland wil daarom nieuwbouw koopwoningen toegankelijker maken voor huishoudens met een middeninkomen. Het uitgeven van grond in erfpacht is daartoe een beproefd instrument. Door dit segment toegankelijker te maken voor huishoudens met een middeninkomen, krijgt de gewone Westlander meer mogelijkheden om te blijven wonen in haar of zijn Westland.

Op de woningmarkt vallen middeninkomens tussen wal en schip

Middeninkomens hebben het moeilijk op de woningmarkt. Voor de duidelijkheid: met midden-inkomens wordt doorgaans een huishouden met een inkomen tussen de toewijzingsgrens + voor de sociale sector en ongeveer anderhalf tot twee keer het modaal inkomen bedoeld. Concreet gaat het in 2021 om huishoudens met een gezamenlijk belastbaar inkomen tussen ongeveer € 55.000 en € 72.500.

De groep middeninkomens valt op de woningmarkt een beetje tussen wal en schip: het inkomen – en daarmee de maximale betaalruimte volgens de richtlijnen van het Nibud – is (net) te hoog voor toegang tot de sociale sector, maar te laag voor de gangbare huurprijzen in de vrije huur- of koopsector.

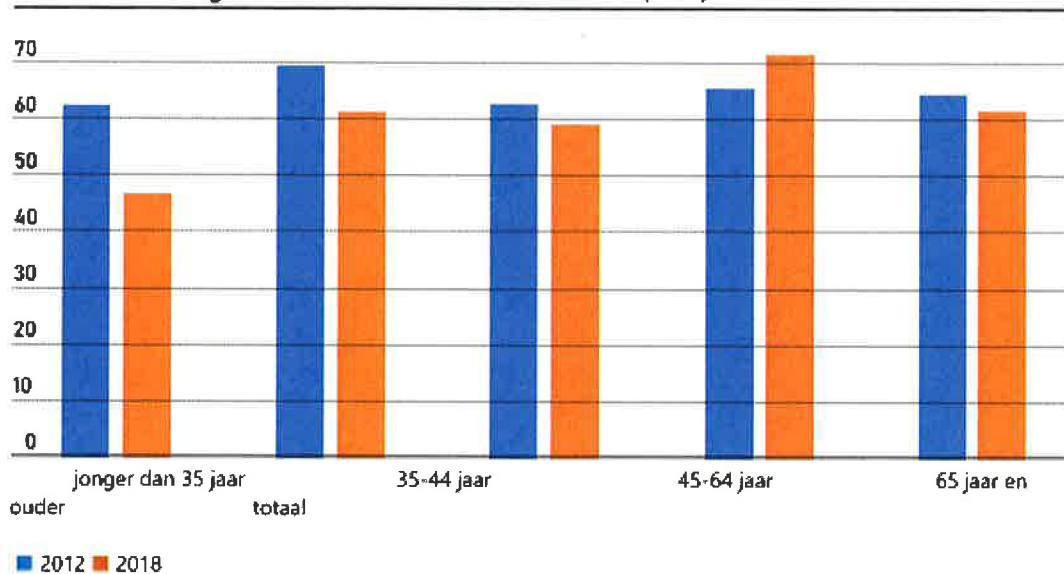
Kloof tussen huizenprijs en modaal inkomen groter

De kloof tussen de ontwikkeling van huizenprijzen en de groei van de inkomens is de afgelopen decennia een stuk groter geworden. De groep die een huis kan betalen, begint steeds kleiner te worden. Vooral voor jongeren lijkt de stap naar een eigen koopwoning een brug te ver. Nederlanders met een middeninkomen wonen dan ook steeds minder vaak in een koophuis, blijkt uit een analyse van het tweejaarlijkse woningmarktonderzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken:

WoonOnderzoekNederland: [WoON2018](#) .

In 2018 had zo'n 61 procent van de 1,6 miljoen huishoudens die tussen de één en anderhalf keer modaal verdienen een eigen huis, zes jaar eerder was dat nog 64 procent. Het eigenwoningbezit in de leeftijdsgroep tot 35 jaar is in zes jaar tijd met zelfs 15 procent gedaald.

Aandeel huiseigenaren onder middeninkomens (in %)



Een gebrek aan interesse lijkt niet de oorzaak, een verkenning naar de woningbehoefte in Westland laat tenslotte zien dat jonge middeninkomens met verhuisplannen een duidelijke voorkeur voor kopen  hebben. Het is dus vooral een kwestie van niet kunnen kopen. De aangescherpte hypotheeknormen spelen hierin vermoedelijk een rol. Maar vooral de hoge woningprijzen zullen veel jonge koppels parten spelen.

Koopstarters en jongvolwassenen zorgen voor dynamiek op de koopwoningmarkt. Deze leeftijdscategorie verhuist relatief veel en is daarom van oudsher erg belangrijk voor de ontwikkelingen op de woningmarkt. Door de sterk stijgende huizenprijzen en het schaarse woningaanbod zijn er echter steeds minder betaalbare woningen beschikbaar voor de grote groep middeninkomens. Transactiecijfers van NVM  laten zien dat in het vierde kwartaal van 2020 de

Handwritten signature/initials

gemiddelde verkoopprijs van een woning in Westland € 369.000 bedraagt. Dat de huizenprijzen hard blijven oplopen hangt vooral samen met het oplopende woningtekort. Een hypotheekberekening ⚙️ wijst uit dat een huishouden inmiddels per jaar tenminste € 70.000 moet verdienen om een hypotheek te krijgen die deze gemiddelde huizenprijs precies kan financieren met een maximale hypotheek. Een modaal inkomen ligt in 2021 volgens Centraal Planbureau CPB op € 36.500 ⚙️. Dat betekent dat een huishouden uit twee modaal verdieners moet bestaan wil dat een hypotheek kunnen afsluiten voor de gemiddelde huizenprijs in Westland. De groep die een huis kan betalen, begint steeds kleiner te worden. Starters hadden al een tijdje het nakijken op de woningmarkt, inmiddels leggen dus ook de middeninkomens het af. Van alle mensen die in 2020 een huis kochten was 39% jonger dan 35 jaar; in 2011 was dit nog 54% (Kadaster ⚙️).

Huren geen betaalbaar alternatief

Door de sterke stijgingen van de verkoopprijzen van woningen, zijn middeninkomens steeds vaker aangewezen op de huursector. En binnen die sector, vooral op de vrije huursector omdat zij door de inkomensgrenzen ⚙️ dus dikwijls niet in de sociale huursector terecht kunnen. De vrije huursector in Westland ⚙️ is – ondanks de toegenomen vraag – nog altijd erg klein (7%). Dit stuwt de huurprijzen op. Huishoudens die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en geen eigen woning kunnen kopen, hebben daarom in de geliberaliseerde huursector te maken met hoge woonlasten. Voor hen is de vrije huursector eigenlijk geen betaalbaar alternatief. Daar komt bij dat door de hypotheekrenteaf trek de netto woonlasten van een koopwoning doorgaans veel lager dan die van een vergelijkbare huurwoning boven de liberalisatiegrens van € 755. De middeninkomens worden hier in het bijzonder door geraakt. Zij hebben als gezegd vaak een te hoog inkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, terwijl ze zonder eigen vermogen onvoldoende kunnen lenen voor de aankoop van een eigen woning. Op de woningmarkt vallen middeninkomens tussen wal en schip.

Meer betaalbare koopwoningen zijn noodzakelijk

Het voorgaande maakt duidelijk dat het voor jonge koppels met een modaal inkomen en weinig spaargeld op de bank vrijwel onmogelijk is in Westland een woning te vinden. Westland heeft nu eenmaal te weinig betaalbare koopwoningen voor verpleegkundigen, docenten of agenten. In arren moede gaan deze jonge huishoudens met een middeninkomen weg uit Westland. Het vertrek van deze groep is problematisch voor Westland. Deze mensen zijn belangrijk voor de sociale cohesie en voor de vitaliteit van de collectieve voorzieningen zoals het onderwijs, sportcentra en cultuurstellingen in de Westlandse dorpen. Daarnaast heeft Westland ook economisch belang bij een stevige middengroep. Het past daarom ook bij de visie van Westland om mensen met een



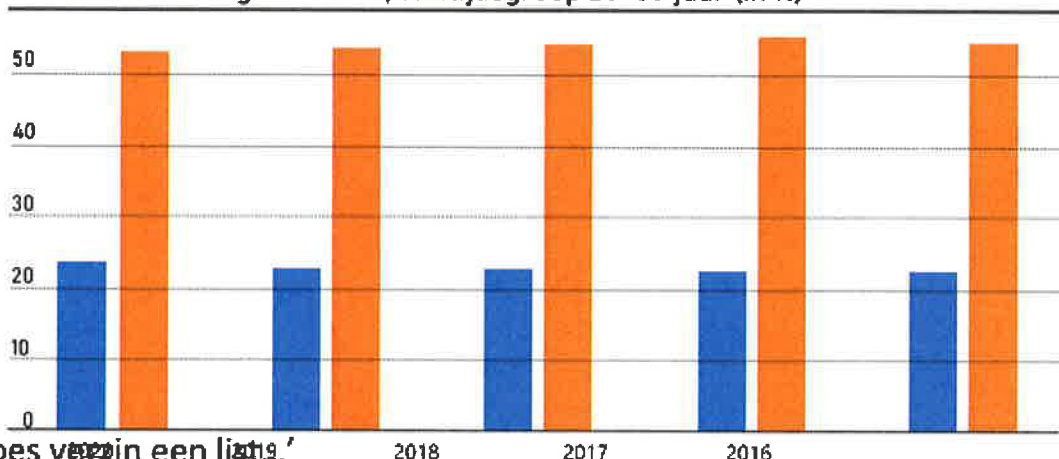
middeninkomen in Westland te willen houden. Vanwege de maatschappelijke urgentie is het cruciaal dat er vooral wordt ingezet op meer aanbod in het betaalbare segment. Om de positie van middeninkomens te verbeteren, zijn absoluut meer betaalbare koopwoningen nodig. Dat zullen dan vooral de woningen in de nieuwbouwprojecten moeten zijn, omdat er in de bestaande woningvoorraad te weinig betaalbare woningen vrij komen.

Het toegankelijk houden van de Westlandse woningmarkt voor middeninkomens is één van de grootste uitdagingen de komende jaren. Door de stijgende huizenprijzen verdwijnen veel bestaande woningen uit het middensegment. Het aanbod in de prijsklasse tot circa € 300.000 neemt daardoor sneller af dan dat het door nieuwbouw groeit. Het is daarom belangrijk dat een substantieel deel van de nieuwbouw gericht is op het middensegment.

De voor de hand liggende oplossing lijkt dan om (nog) kleiner en meer de hoogte in te bouwen, maar dergelijke huizen sluiten niet aan bij de woonwensen van woningzoekenden.

Transactiecijfers van het Kadaster  tonen aan dat het rijtjeshuis bij jonge koppels sinds jaar en dag veruit favoriet is. Recent onderzoek naar de woningbehoefte in Westland  staakt de verwachting dat dit in de toekomst niet anders zal zijn dan nu.

Verkochte woningen in 2020, leeftijdsgroep 25-35 jaar (in %)



'Tom Poes verzin een lijst.'

Een groter woningaanbod zou via de wet van vraag en aanbod de druk op de huizenprijzen moeten verlichten, wat uiteindelijk ook de betaalbaarheid van het wonen voor middeninkomens ten goede komt. Op de woningmarkt werkt dit economische mechanisme alleen erg traag. Vanwege de maatschappelijke urgentie moet daarom nu vooral worden ingezet op het creëren van meer aanbod in het betaalbare segment en in het bijzonder in het betaalbare koopsegment via nieuwbouw. In alle dorpen van Westland, zodat sociale netwerken van familie, vrienden en verenigingen kunnen blijven bestaan.

Een jong huishouden met een gezamenlijk inkomen van € 60.000 per jaar en € 10.000 spaargeld op de bank, kan maximaal € 296.300 lenen voor een koopwoning. Gezien de huidige kwaliteitseisen die aan de woningbouw worden gesteld (voldoende woonoppervlak, uitrustingsniveau, energetische kwaliteit en uitstraling), is het moeilijk om in die prijsklasse volwaardige betaalbare koopwoningen te realiseren.

De VON-prijs voor een standaard tussenwoning in recente nieuwbouwprojecten als Lierakkers (De Lier), Watertuinen (Maasdijk) of Zand & Honing ('s-Gravenzande) lopen uiteen van zo'n € 285.000 tot € 345.000 of meer. De verschillende nieuwbouwprojecten die in Westland in uitvoering zijn of op de tekentafel liggen in Westland bieden dan ook veel jonge koppels met een middeninkomen een weinig hoopvol vooruitzicht. Bij die huidige woningprijzen is hun droomwoning niet of net-niet bereikbaar. Bij hen bestaat er desondanks een sterke wens een 'eigen' woning te kunnen kopen. Het is daarom cruciaal dat er krachtig wordt ingezet op het gebruik maken van maatregelen die de woningmarktpositie van deze middeninkomens verbeteren.

Het vraagstuk van de benarde positie van jonge huishoudens met een middeninkomen, leeft breed. Tal van gemeenten hanteren allerlei andere maatregelen om deze huishoudens te helpen. Maatregelen verschillen van het maken van anterieure afspraken (met ontwikkelaars) over het aanbieden van goedkope nieuwbouw; het hanteren van streefpercentages in nieuwbouwplannen, het verstrekken van goedkope leningen aan aspirant kopers, het verlagen van grondkosten en kleinere woningen realiseren. Alle maatregelen hebben voor- en nadelen, en werken anders uit per context en lokale woningmarkt.

Het in erfpacht uitgeven van bouw kavels is niet marktcontrair, past volledig binnen de kaders van de Woonvisie Westland en afspraken met samenwerkingspartners en planontwikkelaars niet opengebroken behoeven te worden.

Erfpacht verbetert positie van middeninkomens

Met succesvolle projecten in Wateringen (Juliahof en Oranjewijk) is het uitgeven van grond in erfpacht in Westland een beproefd instrument. In 2014 heeft ook de gemeente Westland besloten tot het invoeren van erfpacht als een maatregel om de kansen voor jongeren op de koopwoningmarkt te vergroten . Sindsdien heeft gemeente Westland echter slechts in enkele pilotprojecten grond in erfpacht uitgegeven.

Vanwege de maatschappelijke urgentie moet dit instrument worden ingezet om nu meer aanbod in de nieuwbouwprojecten te creëren voor jonge huishoudens met een middeninkomen. Als kopers alleen het huis kunnen kopen, zonder de grond, scheelt dat aanzienlijk. De huur van de grond, de

canon, is namelijk onbeperkt aftrekbaar van de belasting en er is geen lening voor de grond die afgelost moet worden. Het is ècht de manier om jonge huishoudens in staat te stellen om een huis te kopen naar hun wensen. Daarbij zijn de financiële consequenties voor de gemeente vrijwel nihil, mits de rente voor de erfpachtcanon tenminste gelijk is aan de te betalen rente.

Erfpacht is een voordeel voor de koper, omdat hij de grondwaarde niet hoeft te financieren en dus ook niet hoeft af te lossen zoals een hypotheek. Een simpel voorbeeld: de koper van een nieuwbouwwoning van € 310.000 die dat bedrag geheel moet financieren met een hypotheek, moet de lening in 30 jaar aflossen om de rente fiscaal af te kunnen trekken. Als de grondwaarde van de woning (zeg € 77.500) in erfpacht wordt uitgegeven, dan hoeft die koper slechts € 232.500 te financieren en dus ruim € 2.500 minder af te lossen per jaar. De canon is fiscaal aftrekbaar en nagenoeg gelijk aan de hypotheekrente. Een bijkomend voordeel dat voorkomt uit de lagere aankoopprijs is dat de kopers vaker een hypotheek met nationale hypotheekgarantie NHG  kunnen afsluiten. Dit maakt het verantwoord financieren van een woning bereikbaarder voor kopers met een middeninkomen.



In onderstaand overzicht zijn de uitkomsten van een aantal mogelijkheden op rij gezet. De onderliggende berekeningen zijn gemaakt met de online rekentool van Rabobank en vindt u hier [hier](#).



Zand & Honing ('s-Gravenzande)Lierkwartier (De Lier)
tussenwoning (type Wilgenzand)tussenwoning (type B)

	standaard	met erfpacht	standaard	met
erfpacht				
koopprijs VON	€ 310.000	€ 232.500	€ 339.000	€ 254.250
grondwaarde (=25% van woningwaarde) ¹	84.750	€	77.500	€
erfpachtcanon (2,25%) ²	.	€ 1.744	.	€ 1.907
koper kan maximaal financieren ³	€ 300.290	€ 226.640	€ 293.880	€ 248.540
benodigd extra 'eigen geld' ⁴	€ 2.260	.	€ 37.670	.
netto maandlast eerste jaar ⁵	€ 938	€ 806	€ 917	€ 882

1. grondwaarde gebaseerd op nota 'Grondkosten Westland 2020'

2. erfpachtcanon is gelijk de berekende hypotheekrente, vermeerderd met een opslag van 1% als kostenvergoeding

3. berekend op basis van gezamenlijk huishoudinkomen van € 60.000 en inbreng van tenminste € 10.000 spaargeld

4. bovenop de € 10.000 spaargeld is soms extra inbreng van 'eigen geld' nodig om financiering überhaupt mogelijk te maken

5. hypotheekrente plus aflossing en erfpachtcanon (belastingaftrek gesteld op 25%)

Raadsbesluit



verzameling	2014
nummer	047
datum	04 maart 2014
documentnr	13-0185356

Agendapunt 20

De raad van de gemeente Westland:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders met nummer 13-0185264 van 14 januari 2014, met de volgende bijlage(n):

- Algemene Bepalingen Erfpacht Westland 2013 (13-0190006)
- Toelichting op erfpacht (13-0185264)
- Motie Woonvorm jongeren en starters 10 november 2009 (14-0011423)
- Motie uitwerking motie erfpacht 6 november 2012 (14-0011422)

geleel op het bepaalde in artikel 186 en 189 van de Gemeentewet en de artikelen 5.85-100 (Titel 7) van het Burgerlijk Wetboek;

gehoord de beraadslagingen in de vergadering van de gezamenlijke raadscommissies EFO/MO van 3 december 2013 en 18 februari 2014.;

besluit:

1. Bij de uitgifte van grond voor woningbouw bij door de gemeente aan te wijzen projecten, de keuze te bieden om de grond in vol eigendom te kopen of het erfpachtrecht van de grond te kopen
2. Bij uitgifte in erfpacht:
 - a. de grond voor woningbouw in eeuwigdurende erfpacht uit te geven onder de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden van de gemeente Westland 2014", die als bijlage bij dit raadsvoorstel zijn bijgevoegd;
 - b. in de akte van uitgifte in erfpacht deze algemene bepalingen aan te vullen met Bijzondere Voorwaarden die toegesneden zijn op de specifieke situatie van het perceel.
3. Indien de erfpachter – nadat de grond in erfpacht is uitgegeven- de jaarlijks door hem verschuldigde canon (eeuwigdurend) wenst af te kopen door betaling aan de gemeente van het bedrag van de bij de vestiging van de erfpacht overeengekomen grondwaarde, de erfpachter te verplichten ook de hoofdgerechtigdheid van de grond af te nemen, waardoor de erfpachter vol eigenaar wordt van de grond.
4. Bij de keuze voor erfpacht (periodieke canonbetaling):
 - a. de aanvangscanon te bepalen op een percentage van de overeengekomen grondwaarde van de grond;
 - b. het canonpercentage gelijk te stellen aan de omslagrente die de gemeente hanteert voor de kapitaalslasten, verhoogd met een opslag voor de beheerkosten;
 - c. het canonpercentage jaarlijks vast te stellen bij de begroting die door de gemeenteraad wordt vastgesteld;
 - d. het nieuwe rentepercentage van kracht te laten worden op 1 januari van het nieuwe begrotingsjaar.
5. Bij periodieke canonbetaling:
 - a. de canon vijfjaarlijks aan te passen aan de opgetreden rente-ontwikkeling.
 - b. het op het moment van aanpassing geldende canonpercentage zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld, basis te laten zijn voor deze canonaanpassing;
 - c. de aangepaste canon als volgt te berekenen: $\text{nieuwe canon} = \text{nieuw rentepercentage} \times \text{de oude canon} \div \text{oude rentepercentage}$

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 4 maart 2014.

de griffier

N. Brakenema

de voorzitter

J. van der Tak

