Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl

Datum	21 april 2022
Nummer	2022-05-05 G
Datum commissievergadering	10 mei 2022
Datum raadvergadering	24 mei 2022

OPLEGGER

Registratienummer	00008746
Onderwerp	Canonpercentage erfpacht particuliere woningen
Portefeuillehouder	Frank ten Have, Wendy Renzen-van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (+reden)	
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	**Besluit** De gemeenteraad besluit om: 1. In te stemmen met het wijzigingen van artikel 8.3 en artikel 8.5 van de Algemene Erfpachtbepalingen (AEB) 2014. 2. Het aanpassen van de AEB 2014 en vaststelling in de AEB 2022 te mandateren naar het college. 3. Het lagere rentepercentage ook bij aflopende bestaande erfpachten aan te bieden. **Argumenten** 1.1 Het wijzigen van artikel 8.3 en 8.5 van de AEB 2014 geeft invulling aan de motie "canonrente voor erfpacht aanpassen" d.d. 9 november 2021. Door uitdrukkelijk in artikel 8.5 vast te leggen dat het lagere rentepercentage alleen geldt voor woningen tot de NHG-grens komen we tegemoet aan de (geest van de) motie, namelijk het mogelijk maken dat starters en woningzoekenden met een lager inkomen eerder de financiering van een huis rondkrijgen. We hanteren hierbij de NHG-grens. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) biedt een vangnet als huiseigenaren door omstandigheden hun hypotheek niet meer kunnen betalen. Of als een restschuld overblijft na de verkoop van het huis. De NHG is een garantie op hypotheken voor koopwoningen met een koopprijs tot de landelijk gemiddelde huizenprijs. 1.2 De jaarlijkse administratieve handelingen bij woningen zijn beperkt, waardoor een minimaal percentage van 3% niet noodzakelijk is. Het eerste jaar is het inregelen van de administratie arbeidsintensief (duur), maar aangezien er bij woningen sprake is van een vast canonbedrag over de gehele looptijd van de erfpacht (10, 20 of 30 jaar) zijn de daaropvolgende jaarlijkse administratieve handelingen beperkt. Het enige risico dat we lopen is wanneer de erfpachter snel een verzoek doet om de grond alsnog te kopen. In deze gevallen kunnen de administratieve lasten hoger zijn dan de ontvangen canons. In de praktijk mag dit pas na twee jaar en komt dit niet/ nauwelijks voor. Door in artikel 8.3 de afslag van 0,2% op het rentepercentage van de Rabobank te wijzigen houden we als gemeente een groter percentage ten opzichte van het rentepercentage van de BNG. Minimaal 0,2%

	(extra) marge is nodig om onze jaarlijkse administratieve handelingen kostenneutraal uit te kunnen voeren. 3.1 Bij de al in erfpacht uitgegeven gronden hebben we de (mogelijk) nog uit te voeren werkzaamheden met het minimum percentage van 3% tot einde looptijd meer dan terugverdiend. De motie heeft tot doel starters en woningzoekenden met een lager inkomen te helpen bij het eerder rondkrijgen van de financiering. De eigenaren van de al in erfpacht uitgegeven gronden hebben de financiering al rond. Om zoveel mogelijk een eenduidig beleid te hanteren en ongelijke behandeling te voorkomen geven we de erfpachters bij einde looptijd ook de mogelijkheid om van hetzelfde gewijzigde beleid gebruik te maken. Dit geldt dan ook voor woningen vanaf de NHG-grens. In de AEB 2022 kunnen wij niet opnemen dat het lagere rentepercentage ook zal gelden voor al in erfpacht uitgegeven gronden, omdat in de erfpachtakten van bestaande woningen de huidige AEB 2014 van toepassing zijn verklaard. Door vaststelling van dit gewijzigde beleid hoeven de bestaande aktes niet te worden aangepast (arbeidsintensief), maar volstaat een mededeling per brief. **Kanttekeningen** 1.1 De verlaging van het rentepercentage geldt niet voor bestaande woningen tot de NHG-grens waarbij er nog geen sprake is van erfpacht. Het gemeentelijk apparaat is er niet op ingesteld om mee te gaan in de actuele snelheid van de onderhandelingen en vervaltermijnen in de vastgoedmarkt. Het is de vraag in hoeverre wij in staat zijn om binnen aanvaardbare tijd reguliere verkopen te faciliteren. Bij nieuwbouwwoningen is dit planbaar. Daarnaast zullen kopers die afhankelijk zijn van gemeentelijke financiering ontbindende voorwaarden vragen en daardoor vaker uitgesloten worden. Bij bedrijven blijven we het minimumpercentage van 3% hanteren, omdat de jaarlijkse administratieve handelingen door jaarlijkse indexaties meer zijn. 1.2 Het lagere rentepercentage voor de middeldure woningen (tot de NHG-grens) kan speculatie in de hand werken. Onder woningen tot de NHG-grens vallen zowel de goedkope als de middeldure koopwoningen. Enkel bij goedkope koopwoningen werken we als gemeente Midden-Delfland met een antispeculatiebeding. Dit geldt dus niet voor de middeldure koopwoningen tot de NHG-grens. Door de marktwerking is het mogelijk dat middeldure koopwoningen tot de NHG-grens al vanaf de eerste doorverkoop woningen zijn boven de NHG-grens. Het lagere rentepercentage geldt dan ook voor "nieuwbouw" woningen boven de NHG-grens wat speculatie in de hand kan werken. Indien gewenst is dit te voorkomen door bij alle nieuwbouw woningen tot de NHG-grens, dus ook de middeldure koopwoningen, een antispeculatiebeding of een zelfbewoningsplicht of een combinatie daarvan toe te passen. Aangezien de handhaving en afhandeling van deze maatregel veel ambtelijke inzet kost, erfpacht op basis van de motie ‘slechts’ een financieringsmiddel is en de gemeente ook in deze gevallen voldoende marge overhoudt om de jaarlijkse werkzaamheden uit te voeren, heeft dit niet onze voorkeur. 1.3 Het verlagen van het rentepercentage kan een prijsopdrijvend effect hebben, waardoor er minder woningen in aanmerking komen voor erfpacht. Doordat bij erfpacht de grondwaarde niet meegenomen wordt in de totale hypotheekaanvraag kunnen kopers meer geld “reserveren” voor het huis exclusief de grond. Het verlagen van de jaarlijkse erfpachtlasten draagt er ook aan bij dat de maximale leencapaciteit omhoog gaat. Erfpacht en aanvullend daarop het verlagen van het rentepercentage kan daarmee een prijsopdrijvend effect hebben

	waardoor woningen tot de NHG-grens mogelijk na de bieding boven de NHG-grens uitkomen en daardoor niet meer in aanmerking komen voor erfpacht. Hierdoor gaat erfpacht (en het verlagen van het rentepercentage) mogelijk aan zijn doel (bijdragen aan het eerder rondkrijgen van de financiering van lagere inkomens) voorbij. 3.1 Door het verlagen van het rentepercentage bij einde looptijd van bestaande erfpachten kan er een tekort in de begroting ontstaan. Door het gewijzigde beleid ook toe te passen bij bestaande erfpachten kan bij een lager rentepercentage dan 3% de marge tussen de uit te voeren werkzaamheden (kosten) en de erfpachtopbrengsten kleiner worden. Op totaalniveau betekent dit dat er minder erfpachtopbrengsten "overblijven" om als financieringsmiddel in te zetten voor andere gemeentelijke uitgaven. Wat de daadwerkelijke impact is, is afhankelijk van het rentepercentage aan het einde van de looptijd.
Bijlagen	
Advies commissie	De commissie stemt in met het voorstel en geleidt het als hamerstuk naar de raad.

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: Arjan de Vos griffier	Arnoud Rodenburg voorzitter

Advies

Het college van burgemeester en wethouders adviseert de gemeenteraad om:
1. In te stemmen met het wijzigingen van artikel 8.3 en artikel 8.5 van de Algemene Erfpachtbepalingen (AEB) 2014.
2. Het aanpassen van de AEB 2014 en vaststelling in de AEB 2022 te mandateren naar het college.
3. Het lagere rentepercentage ook bij aflopende bestaande erfpachten aan te bieden.

Inleiding

Op 9 november 2021 hebben het CDA, de Christen Unie en de PvdA een motie ingediend en het college verzocht om de canonrente erfpacht voor particuliere woningen te baseren op de 10-jaars hypotheekrente, zoals die geldt bij commerciële banken en bij rentewijzigingen mee te laten bewegen. Het doel hiervan is het mogelijk maken dat woningzoekenden met een lager inkomen eerder de financiering voor een huis rondkrijgen (financieringsmiddel). Op dit moment beweegt de canonrente niet mee met de marktrente, omdat er een minimum canonpercentage van 3% geldt. De motie ziet erop dat dit minimum percentage vervalt, maar dat wij als gemeente nog wel voldoende marge overhouden om onze ambtelijke inzet te financieren. In aanvulling op deze motie stellen wij voor om deze motie ook toe te passen bij bestaande erfpachten door de erfpachters bij einde looptijd de kans te geven om aanspraak te maken op het gewijzigde beleid. Om de motie tot uitvoering te brengen moet artikel 8.3 en artikel 8.5 van de AEB (2014) gewijzigd worden. De voorgestelde wijzigingen zijn weergegeven in bijlage 1.

Beoogd effect

Door het wijzigen van artikel 8.3 en 8.5 van de AEB 2014 geven wij gehoor aan de motie "canonrente voor erfpacht aanpassen" van het CDA, de ChristenUnie en de PvdA (dd. 9 november 2021). Het doel hiervan is: mogelijk maken dat starters en woningzoekenden met een lager inkomen eerder de financiering voor een huis rondkrijgen. Door bestaande erfpachten bij einde looptijd ook de kans te geven om aanspraak te maken op deze regeling beogen wij eenduidig dit gewijzigde beleid toe te passen en ongelijkheid te voorkomen.

Argumenten

1.1 Het wijzigen van artikel 8.3 en 8.5 van de AEB 2014 geeft invulling aan de motie "canonrente voor erfpacht aanpassen" d.d. 9 november 2021. Door uitdrukkelijk in artikel 8.5 vast te leggen dat het lagere rentepercentage alleen geldt voor woningen tot de NHG-grens komen we tegemoet aan de (geest van de) motie, namelijk het mogelijk maken dat starters en woningzoekenden met een lager inkomen eerder de financiering van een huis rondkrijgen. We hanteren hierbij de NHG-grens. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) biedt een vangnet als huiseigenaren door omstandigheden hun hypotheek niet meer kunnen betalen. Of als een restschuld overblijft na de verkoop van het huis. De NHG is een garantie op hypotheken voor koopwoningen met een koopprijs tot de landelijk gemiddelde huizenprijs.
1.2 De jaarlijkse administratieve handelingen bij woningen zijn beperkt, waardoor een minimaal percentage van 3% niet noodzakelijk is. Het eerste jaar is het inregelen van de administratie arbeidsintensief (duur), maar aangezien er bij woningen sprake is van een vast canonbedrag over de gehele looptijd van de erfpacht (10, 20 of 30 jaar) zijn de daaropvolgende jaarlijkse administratieve handelingen beperkt. Het enige risico dat we lopen is wanneer de erfpachter snel een verzoek doet om de grond alsnog te kopen. In deze gevallen kunnen de administratieve lasten hoger zijn dan de ontvangen canons. In de praktijk mag dit pas na twee jaar en komt dit niet/ nauwelijks voor. Door in artikel 8.3 de afslag van 0,2% op het rentepercentage van de Rabobank te wijzigen houden we als gemeente een groter percentage ten opzichte van het rentepercentage van de BNG. Minimaal 0,2% (extra) marge is nodig om onze jaarlijkse administratieve handelingen kostenneutraal uit te kunnen voeren.
3.1 Bij de al in erfpacht uitgegeven gronden hebben we de (mogelijk) nog uit te voeren werkzaamheden met het minimum percentage van 3% tot einde looptijd meer dan terugverdiend. De motie heeft tot doel starters en woningzoekenden met een lager inkomen te helpen bij het eerder rondkrijgen van de financiering. De eigenaren van de al in erfpacht uitgegeven gronden hebben de financiering al rond. Om zoveel mogelijk een eenduidig beleid te hanteren en ongelijke behandeling te

voorkomen geven we de erfpachters bij einde looptijd ook de mogelijkheid om van hetzelfde gewijzigde beleid gebruik te maken. Dit geldt dan ook voor woningen vanaf de NHG-grens. In de AEB 2022 kunnen wij niet opnemen dat het lagere rentepercentage ook zal gelden voor al in erfpacht uitgegeven gronden, omdat in de erfpachtakten van bestaande woningen de huidige AEB 2014 van toepassing zijn verklaard. Door vaststelling van dit gewijzigde beleid hoeven de bestaande aktes niet te worden aangepast (arbeidsintensief), maar volstaat een mededeling per brief.

Kanttekeningen

1.1 De verlaging van het rentepercentage geldt niet voor bestaande woningen tot de NHG-grens waarbij er nog geen sprake is van erfpacht. Het gemeentelijk apparaat is er niet op ingesteld om mee te gaan in de actuele snelheid van de onderhandelingen en vervaltermijnen in de vastgoedmarkt. Het is de vraag in hoeverre wij in staat zijn om binnen aanvaardbare tijd reguliere verkopen te faciliteren. Bij nieuwbouwwoningen is dit planbaar. Daarnaast zullen kopers die afhankelijk zijn van gemeentelijke financiering ontbindende voorwaarden vragen en daardoor vaker uitgesloten worden. Bij bedrijven blijven we het minimumpercentage van 3% hanteren, omdat de jaarlijkse administratieve handelingen door jaarlijkse indexaties meer zijn.
1.2 Het lagere rentepercentage voor de middeldure woningen (tot de NHG-grens) kan speculatie in de hand werken. Onder woningen tot de NHG-grens vallen zowel de goedkope als de middeldure koopwoningen. Enkel bij goedkope koopwoningen werken we als gemeente Midden-Delfland met een antispeculatiebeding. Dit geldt dus niet voor de middeldure koopwoningen tot de NHG-grens. Door de marktwerking is het mogelijk dat middeldure koopwoningen tot de NHG-grens al vanaf de eerste doorverkoop woningen zijn boven de NHG-grens. Het lagere rentepercentage geldt dan ook voor "nieuwbouw" woningen boven de NHG-grens wat speculatie in de hand kan werken. Indien gewenst is dit te voorkomen door bij alle nieuwbouw woningen tot de NHG-grens, dus ook de middeldure koopwoningen, een antispeculatiebeding of een zelfbewoningsplicht of een combinatie daarvan toe te passen. Aangezien de handhaving en afhandeling van deze maatregel veel ambtelijke inzet kost, erfpacht op basis van de motie ‘slechts’ een financieringsmiddel is en de gemeente ook in deze gevallen voldoende marge overhoudt om de jaarlijkse werkzaamheden uit te voeren, heeft dit niet onze voorkeur.
1.3 Het verlagen van het rentepercentage kan een prijsopdrijvend effect hebben, waardoor er minder woningen in aanmerking komen voor erfpacht. Doordat bij erfpacht de grondwaarde niet meegenomen wordt in de totale hypotheekaanvraag kunnen kopers meer geld “reserveren” voor het huis exclusief de grond. Het verlagen van de jaarlijkse erfpachtlasten draagt er ook aan bij dat de maximale leencapaciteit omhoog gaat. Erfpacht en aanvullend daarop het verlagen van het rentepercentage kan daarmee een prijsopdrijvend effect hebben waardoor woningen tot de NHG-grens mogelijk na de bieding boven de NHG-grens uitkomen en daardoor niet meer in aanmerking komen voor erfpacht. Hierdoor gaat erfpacht (en het verlagen van het rentepercentage) mogelijk aan zijn doel (bijdragen aan het eerder rondkrijgen van de financiering van lagere inkomens) voorbij.
3.1 Door het verlagen van het rentepercentage bij einde looptijd van bestaande erfpachten kan er een tekort in de begroting ontstaan. Door het gewijzigde beleid ook toe te passen bij bestaande erfpachten kan bij een lager rentepercentage dan 3% de marge tussen de uit te voeren werkzaamheden (kosten) en de erfpachtopbrengsten kleiner worden. Op totaalniveau betekent dit dat er minder erfpachtopbrengsten “overblijven” om als financieringsmiddel in te zetten voor andere gemeentelijke uitgaven. Wat de daadwerkelijke impact is, is afhankelijk van het rentepercentage aan het einde van de looptijd.

Financiën

Jaarlijks volgt er een raming van de totale erfpacht inkomsten, waarna deze opgenomen wordt in de (meerjaren)begroting. Tussentijdse aanpassing van de geraamde erfpacht inkomst is mogelijk middels opgave in de periodieke begrotingswijziging. Mede hierdoor behouden we het overzicht van het effect van deze rente aanpassing op de gemeentelijke erfpachtinkomsten.

Vervolgstappen

Juridische zaken: Aanpassen algemene Erfpachtbepalingen (2014) middels de voorgestelde wijzigingen van artikel 8.3 en 8.5. Communicatie: Bij projecten waar erfpacht mogelijk is, communiceren wij actief welk rentepercentage we hanteren. We passen de informatie op de website aan. Financiën: Jaarlijkse de raming van de totale erfpacht inkomsten meenemen in de begroting en periodieke begrotingswijzigingen.

Consequenties

Reactie college op commissiebehandeling