



MIDDEN-DELFLAND

Vragen over erfpacht voor particuliere woningen.

Den Hoorn, 13 september 2021

Onderwerp: Erfpacht voor particuliere woningen
(Vragen op grond van RvO artikel 42)

Geacht college,

De druk op de woningmarkt in Midden-Delfland blijft onverminderd groot. Door de steeds stijgende huizenprijzen wordt het, met name voor starters, steeds moeilijker om de financiering voor een woning rond te krijgen.

Enkele jaren geleden hebben we een verordening in het leven geroepen voor erfpacht voor particuliere woningen. Deze regeling zou bij uitstek geschikt kunnen zijn voor starters. Echter vanwege de minimale erfpachtrente van 3% die volgens de verordening gehanteerd moet worden verliest het instrument aan kracht. De fractie van het CDA heeft daarom de volgende vragen over de huidige erfpachtregeling t.b.v. particuliere woningen.

- a. In hoeverre klopt het dat de erfpachtverordening in het leven is geroepen om starters op de woningmarkt te helpen?
- b. Hoe vaak heeft u de afgelopen twee jaar aanvragen ontvangen van particuliere huizenkopers om een erfpachtovereenkomst af te sluiten? In hoeveel gevallen is er over gegaan tot het afsluiten van een overeenkomst?
- c. Kunt u bevestigen dat in de verordening opgenomen staat dat de canonrente minimaal 3% moet bedragen?
- d. In hoeverre bent u het met de leden van de CDA-fractie eens dat door het hanteren van minimaal 3% als canonrente het erfpachtinstrument voor veel huizenkopers niet interessant is aangezien ze bij een bank minder dan 1,5% rente betalen (uitgaande van 10-jaarsrente)?
- e. Klopt het dat deze canonrente van minimaal 3% is opgenomen zodat er voor de gemeente enige marge zou zijn?
- f. In hoeverre bent u het met de leden van de CDA-fractie eens dat door de daling van de rente de marge voor de gemeente erg hoog geworden is terwijl een minimum rente gekoppeld aan de commerciële tienjaars marktrente altijd marge laat voor de gemeente omdat die aanzienlijk goedkoper kan lenen dan het percentage voor een particulier?

g. Is het College derhalve bereidt te overwegen om deze minimum canon in de huidige verordening aan te passen? Zo ja hoe komt het wijzigingsproces eruit te zien? Zo nee waarom niet?

Ter toelichting:

De verstrekte erfpachtcanon voor de grond kan gezien worden als een aflossingsvrije lening. Bij een gemiddelde koopwoning is de grondwaarde al snel EUR 95.000,-. Omdat het aandeel van de grondkosten niet over 30 jaar afgelost hoeft te worden scheelt dit EUR 3.166,67 per jaar of EUR 263,90 per maand aan financieringslasten. Door het aanpassen van het rentepercentage in de erfpachtvoorwaarden wordt het voor lagere inkomens eerder mogelijk om de financiering voor een koopwoning rond te krijgen.

Bijkomend voordeel is dat de canonrente in tegenstelling tot een aflossingsvrije lening aftrekbaar blijft voor de belasting.

Fractie CDA
J.G. Cornelissen