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

cittaslow

Aan de leden van de gemeenteraad

Ons kenmerk 2021-27846 /
Uw brief van
Uw kenmerk
Bijlagen

Verzonden
05 OKT 2021

Onderwerp
Beantwoording vragen CDA over erfpacht voor particuliere woningen

Datum
5 oktober 2021

Geachte mevrouw, meneer,

Op 13 september 2021 heeft de fractie van het CDA op grond van artikel 42 van het Reglement van Orde schriftelijke vragen gesteld over erfpacht voor particuliere woningen. In de brief wordt geconstateerd dat er een onverminderde druk is op de woningmarkt in Midden-Delfland. Met name starters krijgen het hierdoor steeds moeilijker om de financiering van de steeds duurder wordende woningen rond te krijgen.
In deze brief leest u onze antwoorden.

Vraag 1
In hoeverre klopt het dat de erfpachtverordening in het leven is geroepen om starters op de woningmarkt te helpen?

Antwoord
Het erfpachtinstrument is in 2014 ingevoerd om de gronduitgifte voor woningbouw en bedrijven te stimuleren, die vanwege de economische crisis vrijwel was stilgevallen. Een beoogd neveneffect was dat starters mogelijk een zetje in de rug zouden krijgen, daar zij de grond onder hun woning niet behoefden te financieren".
In 2018 is bij wijze van proef aan starters de mogelijkheid geboden de grond onder bestaande woningen in erfpacht te laten uitgeven door de gemeente. Daarvan is evenwel geen gebruik gemaakt, mogelijk daar banken bij het bepalen van de maximale hoogte van te verstrekken hypotheken rekening houden met de betalingsverplichtingen van de erfpachtcanon. Hierdoor wordt het financieringsvoordeel minimaal.

Vraag 2
Hoe vaak heeft u de afgelopen twee jaar aanvragen ontvangen van particuliere huizenkopers om een erfpachtovereenkomst af te sluiten? In hoeveel gevallen is er overgegaan tot het afsluiten van een overeenkomt?

Antwoord
Het huidige grondbeleid beperkt de uitgifte in erfpacht voor woningbouw tot een tweetal woningbouwlocaties, te weten Maaslandse Dam en Commandeurspolder IV. In de gemeenteraad is bij de behandeling van de grondbeleidsnota evenwel bepleit om het erfpachtinstrument ook bij andere locaties beschikbaar te houden. In genoemde projecten is de afgelopen jaren bij elk een kavel in erfpacht uitgegeven. Bij Maaslandse Dam is dat 1 kavel op 4 en bij Commandeurspolder 1 kavel op 6. In beide gevallen betrof het geen uitgifte aan starters, maar uitgifte ten behoeve van vrije kavels en/of duurdere woningen.

FSC MIX Van verantwoorde herkomst FSC® C017135

Vraag 3
Kunt u bevestigen dat in de verordening opgenomen staat dat de canonrente minimaal 3% moet bedragen?

Antwoord
Ja, dat klopt.

Vraag 4
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)?

Antwoord
Mee eens.

Vraag 5
Klopt het dat deze canonrente van minimaal 3% is opgenomen zodat er voor de gemeente enige marge zou zijn?

Antwoord
Ja, dat klopt.

Vraag 6
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 minimumrente gekoppeld aan de commerciële 10-jaars marktrente altijd marge laat voor de gemeente omdat die aanzienlijk goedkoper kan lenen dan het percentage voor een particulier?

Antwoord
Een minimummarge is nodig om de kosten van het aantrekken van de leningen en administratieve kosten en risico's van de gemeente te kunnen dekken. De hoogte van de marge is een besluit voorbehouden aan de Gemeenteraad.

Vraag 7
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?

Antwoord
De huidige Grondbeleidsnota is uit 2019. Het ligt in de lijn deze binnen vier jaar te actualiseren en daarmee komend jaar te starten. Ook verwachten wij dat de problemen op de woningmarkt voor starters na (politieke) discussie tot overheidsmaatregelen zullen leiden. Het ligt voor de hand deze maatregelen samen met u, bijvoorbeeld in de raadswerkgroep Wonen, verder te bespreken en te bezien of dat tot aanpassing van de Grondbeleidsnota dient te leiden. Daarbij zal ook de toepassing van het instrument erfpacht worden betrokken.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,

Martien Born
Gemeentesecretaris

Arnoud Rodenburg
burgemeester