

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Datum                      | 1 februari 2018  |
| Nummer                     | 2018-02-07       |
| Datum commissievergadering | 13 februari 2018 |
| Datum raadvergadering      | 27 februari 2018 |

## OPLEGGER

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Registratienummer</b>               | 2018-00738 / 17Z.004151                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Onderwerp</b>                       | Voorstel erfpacht bestaande woningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Portefeuillehouder</b>              | Annemiek de Goede-van Tiel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Uiterste behandeldatum (+reden)</b> | 27 februari 2018 (toezegging in commissie 12 december 2017)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Eerdere besluitvorming</b>          | <p>12 december 2017: verzoek nadere uitwerking mogelijkheden erfpacht voor bestaande koopwoningen, voor de doelgroep starters.</p> <p>1 september 2016: krediet voor erfpachtgronden voor woningen verhoogd met €8 miljoen naar €15 miljoen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Samenvatting</b>                    | <p>Het voorstel is om in 2018 een proef uit te voeren met erfpacht voor maximaal 10 bestaande koopwoningen. De mogelijkheid van erfpacht is er alleen op het moment van aankoop van een woning met een aankoopprijs van maximaal de Nationale Hypotheek Garantie. Het beoogd effect is om bestaande koopwoningen beter bereikbaar te maken voor starters en om doorstroming te bevorderen. Met erfpacht ontstaat namelijk een lagere financieringsvraag voor de aankoop van een woning.</p> <p>Het achterliggende doel van dit instrument is het versterken van de vitaliteit van de dorpen. Zoals we in de Woonagenda hebben geconstateerd, zijn daarvoor startende gezinnen nodig. Om in aanmerking te komen voor erfpacht, moet de koper starter zijn op de koopwoningmarkt of een vrijkomende woning achterlaten binnen de gemeente. Via doorstroming komen immers woningen vrij voor starters op de koopmarkt.</p> |
| <b>Te nemen besluit</b>                | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Een proef uitvoeren met erfpacht voor maximaal 10 bestaande koopwoningen. De mogelijkheid van erfpacht kan alleen ingaan op het moment van aankoop van een woning met een aankoopprijs van maximaal de Nationale Hypotheek Garantie te weten € 265.000 (prijspeil 2018). Om in aanmerking te komen voor erfpacht, moet de koper starter zijn op de koopwoningmarkt of een vrijkomende woning achterlaten binnen de gemeente.</li> <li>2. Na 10 woningen, of na een jaar, de proef evalueren en besluiten of erfpacht bij aankoop van een bestaande koopwoning structureel mogelijk is.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Bijlagen</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Advies commissie</b>                | <p>Fracties Mijn Partij (andere mogelijkheden starters) en VVD (geen voorstander inzetten instrument) geven aan behoefte te hebben aan nader fractieberaad en dat het voorstel als besprekspunt in de raadsvergadering moet worden geagendeerd.</p> <p>Fracties CDA, OGP en PvdA stemmen in met het voorstel</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

---

|                     |                                                                                                                               |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Raadsbesluit</b> | <p>o Akkoord / o Niet akkoord</p> <p>opmerking:</p> <p>Arjan de Vos<br/>griffier</p> <p>Arnoud Rodenburg<br/>burgemeester</p> |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Inleiding

In de raadsvergadering van 12 december 2017 verzocht u het college om in beeld te brengen wat de mogelijkheden zijn bij erfpacht voor bestaande woningen. Dit was een van de voorgestelde maatregelen naar aanleiding van de uitkomsten van het woonwensenonderzoek onder jongeren. Erfpacht vergroot de bereikbaarheid van een koopwoning omdat het een lagere financieringsvraag met zich meebrengt met lagere maandlasten.

In de inleiding van dit voorstel informeren wij u onder welke voorwaarden u erfpacht kunt inzetten voor bestaande woningen ten gunste van de doelgroep starters op de markt voor koopwoningen. Eerst geven wij aan hoe de huidige regeling, voor nieuwbouwwoningen, in elkaar zit. Daarna lichten wij de belangrijkste onderdelen van erfpacht voor bestaande woningen toe.

### **Erfpacht: huidige regeling**

Sinds 2014 biedt de gemeente de mogelijkheid om gemeentelijke gronden in erfpacht uit te geven. We doen dit om de bereikbaarheid van de koopsector te vergroten en om de uitgifte van de gronden te stimuleren. Bij financiering van een woning met grond met een hypothecaire geldlening betaalt de koper zowel rente als aflossing. Bij erfpacht betaalt de woningeigenaar over de grondwaarde alleen een rentevergoeding. Voor een erfpachter zijn de maandlasten daarom lager dan bij een koper van de grond. De belangrijkste erfpachtvoorwaarden zijn:

- De uitgifte is eeuwigdurend. De grondwaarde zoals die bij de eerste uitgifte overeen is gekomen, blijft eeuwigdurend ongewijzigd. Er is dus geen termijn waarop de gemeente de grondprijs voor de berekening van de erfpachtcanon herzien.
- De woningeigenaar kan desgewenst de grond later alsnog kopen. Wel moet er minimaal twee jaar na eerste ingebruikneming zijn verstreken. De grondprijs is dan gelijk aan de grondprijs zoals die bij de eerste uitgifte overeen is gekomen.
- De canonrente is blijvend gekoppeld aan de hypotheekrente van de Rabobank voor leningen met 10 jaar vaste rente (of desgewenst een langere periode) en met Nationale Hypotheek Garantie, verminderd met 0,2% (met minimum 3%).

Naast het voordeel dat de maandlasten lager uitvallen geldt voor de koper ook:

- Na 30 jaar is de canonrente ook nog fiscaal aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Dit is anders bij de rente van hypothecaire geldleningen.
- Een hypotheek alleen voor de opstal betekent meestal ook lagere notariskosten voor de hypotheekakte, omdat de koper minder hoeft te lenen bij de bank.

### **Erfpacht voor bestaande woningen**

De gemeente hanteert erfpacht tot nu toe alleen voor nieuwbouw. De gemeente kan erfpacht ook inzetten voor bestaande woningen. Een logisch moment daarvoor is bij verandering van de eigendomssituatie van de woning. Bij verkoop van een woning kan de gemeente de grond aankopen en in erfpacht uitgeven als de koper dat wenst. De mogelijkheid van erfpacht bij bestaande woningen is er dus alleen op het moment van aankoop van een woning. Voor de gemeente is het een instrument dat eenvoudig uitvoerbaar is en beperkte extra kosten met zich meebrengt. Bij woningen met erfpacht kunnen de lagere lasten voor de grond ingezet worden voor een wat hogere hypotheek voor de opstal. Dit vergroot de bereikbaarheid van een woning voor de doelgroep. Niet alle banken zijn overigens bereid de financiële ruimte die ontstaat doordat over de grondwaarde geen aflossing wordt betaald ook daadwerkelijk in te zetten voor een hogere hypotheek voor de opstal.

### **Criteria voor erfpacht bestaande woningen**

De mogelijkheid van erfpacht kan alleen ingaan op het moment van aankoop van een woning met een aankoopprijs van maximaal de Nationale Hypotheek Garantie te weten € 265.000 (prijsspeil 2018). Om in aanmerking te komen voor erfpacht, moet de koper starter zijn op de koopwoningmarkt of een vrijkomende woning achterlaten binnen de gemeente. Hieronder volgt een toelichting op deze criteria.

#### criterium 1: Maximale koopprijs

Doelstelling is om starters te helpen een betaalbare woning te kopen. Een logische prijsgrens voor betaalbare woningen is een koopprijs tot de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De maximale koopsom voor het totaal van opstal en grond is dan €265.000 (2018), exclusief 6% bijkomende

kosten. Het is handig om deze NHG-grens te hanteren, aangezien dit een objectieve prijsgrens is voor betaalbare woningen en we dan automatisch de indexering van de NHG-grens volgen. De eis is dus dat de koper een woning aankoopt met een prijs beneden de NHG-grens. Bij deze woningen maakt de grondwaarde een substantieel onderdeel uit van de totale WOZ-waarde van de woning. Erfpacht kan dus echt het verschil maken voor de betaalbaarheid van deze woningen. Erfpacht is mogelijk voor eengezinswoningen, maar ook voor appartementen waarbij een appartementsrecht is gevestigd.

#### Criterion 2: Doelgroep

Het achterliggende doel van dit instrument is het versterken van de vitaliteit van de dorpen. Zoals we in de Woonagenda hebben geconstateerd, zijn daarvoor startende gezinnen nodig. Om in aanmerking te komen voor erfpacht, moet de koper starter zijn op de koopwoningmarkt of een vrijkomende woning achterlaten binnen de gemeente. Een starter op de koopwoningmarkt koopt voor het eerst in zijn of haar leven een woning. De koopstarter verlaat het ouderlijk huis of laat een huurwoning achter. Wanneer inwoners van onze gemeente door de erfpachtregeling kunnen verhuizen, willen we dat niet uitsluiten. Via doorstroming komen immers woningen vrij voor starters op de koopmarkt.

De mogelijkheid van erfpacht kan worden aangeboden in de gehele gemeente. Het is niet logisch om dorpen, buurten of straten uit te sluiten. Dat er 'versnippering' ontstaat tussen gronden in erfpacht en gronden in particuliere eigendom is geen probleem. We zetten erfpacht niet in als sturingsinstrument voor de verwerving van gronden, maar uitsluitend voor het vergroten van de bereikbaarheid van betaalbare koopwoningen. Bij erfpacht voor nieuwbouw is er ook sprake van versnippering.

#### **Aankoop grond**

Wanneer een koper een bestaande woning wil kopen met de grond in erfpacht, doet de koper dit verzoek aan de gemeente. Indien mogelijk koopt de gemeente de grond aan. Bij een uitgifte in erfpacht komen de notariskosten met bijkomende kosten (kadaster etc.) voor rekening van de koper/erfpachter. Dit geldt ook voor de overdrachtsbelasting over zowel grond als opstal. Die kosten kunnen niet meegefinancierd worden via de erfpacht. Zie voor financiële informatie verder de paragraaf Financiën.

#### **Taxatie grond**

Verkopers van woningen hanteren bij de verkoop van hun woning een totaalprijs voor de grond en de opstal. Om de grond aan te kopen en in erfpacht uit te geven moet de waarde van alleen de grond bepaald worden. Dat zou kunnen gebeuren door de grond apart te laten taxeren. Via de taxaties voor de WOZ is echter al een splitsing beschikbaar van de waarde van de grond en de opstal. Door de waarde van de grond uit de WOZ-taxatie te gebruiken, vermijden we taxatiekosten. Voor de gemeente zijn er geen risico's verbonden aan mogelijke verschillen tussen de WOZ-taxatie en een aparte taxatie. Voor de markt blijft namelijk altijd het bedrag van de grondwaarde en de waarde van de opstal gezamenlijk het uitgangspunt. Ontwikkeling van de waarde van het geheel, zowel positief als negatief, komt altijd tot uitdrukking in de waarde van de opstal. De grondwaarde staat immers vanaf de uitgifte in erfpacht vast. Indien wij of aanvragers het bijvoorbeeld vanwege bijzondere ontwikkelingen toch gewenst achten om de grond apart te laten taxeren, dan komen de kosten daarvan ten laste van de aanvrager.

#### **Personele inzet**

Aan de uitvoering van erfpacht voor bestaande woningen is uiteraard personele inzet verbonden. Daarbij moet gedacht worden aan circa 10 uur per erfpachtovereenkomst, uitgaande van een standaard behandeling met een standaard erfpachtovereenkomst. Voor de jaarlijkse inning van de canons is door de inzet van het gemeentelijke financieel systeem (de zogenoemde termijnkalender) slechts een minieme inzet gemoeid. Hetzelfde geldt voor de verantwoording van de erfpachten in de gemeentelijke boekhouding. Daar komen incidenteel extra uren bij wanneer bij betalingsachterstanden de deurwaarder moet worden ingeschakeld of andere invorderingsmaatregelen noodzakelijk zijn.

#### **Evaluatie**

Na 10 woningen, of na een jaar bij minder animo, evalueren we de proef. We krijgen daardoor in beeld hoeveel animo er voor dit instrument is, welke doelgroep interesse heeft, of we het beoogd

effect bereiken of dat er onvoorziene haken en ogen aan het instrument zitten.

## Beoogd effect

Het beoogd effect is om bestaande koopwoningen beter bereikbaar te maken voor starters op de markt voor koopwoningen. Wanneer kopers een bestaande woning kunnen aankopen met erfpacht, hebben zij namelijk een lagere financieringsvraag.

## Argumenten

1. De mogelijkheid van erfpacht vergroot de bereikbaarheid van koopwoningen voor starters.
2. Voor de gemeente is de aankoop van gronden financieel geen belemmering.

## Financiën

Voor de uitvoering van een proef met 10 woningen is naar inschatting een investering in erfpachtgronden gemoeid van maximaal €1 miljoen. In uw vergadering van 1-9-2016 heeft u het krediet voor erfpachtgronden voor woningen verhoogd met € 8 miljoen naar €15 miljoen. Op dit moment is daarvan nog circa €5 miljoen beschikbaar. Op dit moment is daarom geen aanvullend krediet benodigd om de proef uit te kunnen voeren.

Voor de gemeente bestaat er geen financiële belemmering. Ook wanneer dit een structurele mogelijkheid zou worden, hoeft de gemeente voor de aankoop van de grond naar alle waarschijnlijkheid geen geldlening aan te trekken en er is dus ook geen sprake van rentelasten. De grond wordt geactiveerd op de gemeentebalans. Wanneer de gemeente niet over voldoende liquide middelen zou beschikken om de grond aan te kopen, kan de gemeente eventueel hiervoor geld lenen. Met de lage rentestand in verhouding met de canonrente wegen de opbrengsten uit de canon op tegen de eventuele rentelasten. Er bestaat voor de gemeente dus geen financiële belemmering of gewenste maximering voor het instellen van het instrument erfpacht voor bestaande woningen.

## Communicatie

Na besluit communiceren we over de proef met de mogelijkheid van erfpacht bij aankoop van een bestaande koopwoning via diverse lokale communicatiekanalen.

## Vervolgstappen

Communicatie over mogelijkheid

Uitvoering van proef

Evaluatie van proef

## Reactie college op commissiebehandeling