

GEMEENTE ENSCHEDE

ERFPACHT ALS INSTRUMENT VOOR WONEN IN ENSCHEDE

VERSIE 07-11-2023

AANLEIDING EN ONDERZOEK STEC

- Toezegging onderzoek erfpacht wonen bij koersdocument Eschmarkerveld en vertaling Coalitieakkoord
- Onderzoek STEC 2022: verschillende koop- en erfpachtconstructies verkend die bijdragen aan betaalbaar krijgen en houden van woningen voor starters en middeninkomens.
Twee oplossingen:
 - a. **Kwalitatieve aanpassingen**; kleiner bouwen of woningen toevoegen van mindere kwaliteit.
 - b. Instrumenten gericht op **financierbaarheid** woningen. Kansrijke erfpacht en koopconstructie:
 - Starterslening
 - Koopsmarter (niet aangeboden vanwege hoge rente)
 - Koopgarant
 - Koopstart (gekoppeld aan nationaal Koopfonds Overheid, 2024 markt?)
 - Reguliere
- Op basis van resultaten en conclusies STEC en gelet op:
 - Doorstroming middeninkomens stukt
 - Voldoende betaalbare woningen nodig voor doorstroming op woningmarkt
 - Voor- en nadelen van reguliere erfpacht vs koopconstructies en effectiviteit reguliere erfpacht gemeente
 - Actieve rol gemeente reguliere erfpacht
- Advies: inzetten op **betaalbaarheid** woningen met (NHG proof) **reguliere Erfpacht** voor gemeentelijke gronden en landelijke ontwikkelingen volgen “nationaal koopfonds”.

WAT IS REGULIERE ERFPACHT? VOOR- EN NADELEN

Erfpachter krijgt een recht om de grond te gebruiken. Gemeente blijft eigenaar grond ("blooteigenaar"). Erfpachter betaalt gemeente vergoeding voor grondgebruik (huurt eigenlijk grond), de *canon*. Erfpachter zelf geen lening voor grond via de bank laten lopen (via gemeente). Door grond in erfpacht uit te geven kan een koopwoning bereikbaar worden gemaakt voor starters die dat nu (net niet) kunnen betalen.

Voordelen

- Koper** Lagere aankoopprijs koper, grond niet in de aankoopprijs van de woning
- Lagere hypotheek en maandlasten
 - De erfpachtcanon is fiscaal aftrekbaar
 - Indien duidelijkheid bestaat over toekomstige canonbedragen hoeft erfpacht geen negatief effect te hebben op het afsluiten van een hypotheek. Omdat men alleen de woning koopt is een lening voor de gewenste woning ook sneller haalbaar.

Voordelen

- Gemeente** Niet product voor Gemeente vanwege erfpacht voor bedrijven
- Gemeente zelf sturing en regie op de regeling. Via erfpachtvoorwaarden voorwaarden stellen aan verkoop en/of bewoning.
 - Risico's beperkt
 - Effectiviteit: gemeente kan grond tegen lagere grondwaarde in erfpacht uitgeven. Grond blijft in eigendom gemeente. Daarmee komt de gemeente lange termijn waarde stijging grond ten dele.
 - Bijdrage aan betaalbaarheid goed: betaalbaarheid positief beïnvloeden voor middeninkomens (grond blijft eigendom en sturen op gewenste prijssegmenten).

Nadelen Koper

- Canon is een maandelijkse / jaarlijkse betaalplicht voor de bewoner
- Onzekerheid over de (hoogte) canon
- Negatief imago vanuit andere doelstellingen erfpacht,

Nadelen

- Gemeente**
- Risico op waardeontwikkeling grond bij exit
 - Arbeidsintensief organiseren binnen gemeente, vraagt naar verwachting substantiële ambtelijke capaciteit. Bijv. goedkeuring NHG en oprichten erfpachtbedrijf, contracten voor erfpacht op woningbouwgrond op te stellen en te beheren
 - Gemeente gaat geld lenen op de kapitaalmarkt en krijgt daardoor hogere schulddpositie

REKENVOORBEELD KOPEN MET OF ZONDER ERFPACHT

Woning kopen “gewoon”

Jong stel wil in Enschede een woning kopen

Man: 25 jaar oud , inkomen € 40.000 bruto per jaar
Vrouw: 22 jaar oud, inkomen € 20.000 bruto per jaar

Gezin in Esmarkeveld: nieuwbouw tussenwoning
prijs € 300.000 v.o.n (= € 304.863 incl. bijkomende kosten)

Stel vraagt per 12 september 2023 hypotheekofferte bij RABOBANK

Rente NHG 10 jaar vast: 4,36%
Rente 10 jaar staatsobligaties 2,95%
Maximale hypotheek € 274.552

Huis is alleen betaalbaar als ze ruim € 30.000 euro eigen geld inleggen.

Woning kopen met erfpacht

Dit stel kan ook de grond *in erfpacht* krijgen van gemeente Enschede. Grond ad € 45.000 blijft bij gemeente Enschede in eigendom. Stel alleen voor opstal hypotheek afsluiten (€ 255.000)

Het financieel effect op de betaalbaarheid is afhankelijk van de keuzes die Enschede gaat maken en bieden ten aanzien van de canon.

Samenvatting per 12-09-2023

Posten	Koop	erfpacht	erfpacht	erfpacht
Rente 10 jaar staat		2,95%	2,95%	2,95%
Risico opslag canon		0,125%	0,500%	1,000%
Canon percentage		3,075%	3,450%	3,950%
Rente NHG 10 jaar vast	4,36%	4,36%	4,36%	4,36%
Lening grond		€ 45.000	€ 45.000	€ 45.000
Lening opstal		€ 250.965	€ 248.089	€ 244.259
Lening totaal	€ 274.522	€ 295.965	€ 293.089	€ 289.259
Benodigde eigen middelen	€ 30.341	€ 8.898	€ 11.774	€ 15.604

KEUZES EFFECTUERING REGULIERE ERFPACHT (1)

Voor het effectueren van reguliere erfpacht zijn gemeentelijke beleidskeuzes nodig.
Keuzes bepalen in samenspraak met raad.

1. Doelgroep bepaling

- Alleen **starters** op koopmarkt die voor **1^e keer** een koopwoning kopen en een hypotheek afsluiten
- Aanvullend **een Inkomensgrens middeninkomens vrije sector toepassen?**
Advies: **middeninkomen € 34.575 en € 60.000 (prijspeil 2023)**. Doelgroep Enschede middeninkomens maximaal 1,5X modaal gezamenlijke inkomen en minimaal grens passend toewijzen.
- Gemeente mag inkomensgegevens opvragen. Randvoorwaarde AVG: gerechtvaardigd doel voor informatie vraag (ook inkomensgegevens) van te voren bekend zijn → opnemen in erfpachtvoorwaarden.

2. Gebieden Enschede

Bij toepassing reguliere erfpacht wonen gaat het *altijd om gemeentelijk eigendom*.

Uitgangspunten:

- Nieuwe locatie met gemeentelijk grondeigendom → **vooraf** bepalen wel/niet toepassen reguliere erfpacht
- Per blok aanwijzen welke woningen in erfpacht worden uitgegeven
- Maximale verkoopprijzen definiëren voor de ontwikkelaars
- Anti-speculatiebeding opnemen voor kopers van 5 jaar in de aangewezen blokken

KEUZES EFFECTUERING REGULIERE ERFPACHT (2)

3. *Bepaling Canon*

Bij de bepaling van de canon zijn twee aspecten van belang:

1. Hoogte kapitaalmarkt rente; aansluiting NHG voorwaarden vraagt aansluiten bij 10 jaar staatsobligaties
2. De te hanteren risico opslag gemeente; NHG geeft aan dat bij canon met CPI index risico opslag op de canon max 2,5% mag zijn.

Uitgangspunten:

- **Maandelijks canon** betalingen m.b.v. automatische incasso (beperking handelingskosten gemeente)
- **0,5%** opslag voor risico en handelingskosten
 - a. Reden: bij een hoger % is de effectiviteit voor de doelgroep nagenoeg nihil .
 - b. Overweging gemeente Enschede: kosten opzetten systematiek erfpacht voor eigen rekening nemen? Wat is het ons als gemeente waard?
- **Geen** tussentijdse herziening van de canon
- Jaarlijkse index op de canon (CPI-index)

KEUZES EFFECTUERING REGULIERE ERFPACHT (3)

4. Conversie van grond

Bij erfpacht heeft woningeigenaar gebruiksrecht van grond. De gemeente is de eigenaar van de grond ('bloot-eigendom'). Door de bloot-eigendom van het perceel te kopen eindigt het erfpachtrecht en wordt de erfpachter volledig eigenaar van de grond. Uitgangspunten:

- Na **5 jaar eerste mogelijkheid** conversie naar eigendom aanbieden bij de erfpachter (tegen oorspronkelijke grondprijs)
- Daarna **jaarlijks** de conversie aanbieden bij erfpachter
- Hierbij moet wel worden voldaan aan door de gemeente (vooraf) gedefinieerde regels en erfpachtvoorwaarden

5. Risico

Twee belangrijke punten; de hoogte van de te hanteren risico-opslag en beheersbaar houden van risico's en effecten voor Enschede

Uitgangspunten:

- Risico opslag zo **laag mogelijk?**
 - a. lage risico-opslag = meer risico gemeente en lage afdekking ambtelijke kosten, maar wel hoge effectiviteit doelgroep (lagere canon, minder lasten)
 - b. hoge risico-opslag = minder risico gemeente en meer afdekking ambtelijke kosten, maar lagere effectiviteit doelgroep (hogere canon, meer lasten) .
- Risico opvangen **in weerstandsvermogen**.

- 7. **Afweging voordeel doelgroep erfpachter versus risico gemeente.**

REKENVOORBEELD RISICO EN KOSTEN IMPLEMENTATIE

Stel in Enschede 50 woningen waarbij erfpacht wordt toegepast

kosten grond gemeente $50 * € 45.000 = € 2.250.000$

Stel rente voor gemeente stijgt 2% = € 45.000 extra rentekosten p/jr

Hoe Kleiner het risico voor de gemeente,
hoe meer voordeel er is voor de starter

Samenvatting per 12-09-2023

Posten	erfpacht	erfpacht	erfpacht
Rente 10 jaar staat	2,95%	2,95%	2,95%
Risico opslag canon	0,125%	0,500%	1,000%
Canon percentage	3,075%	3,450%	3,950%
Voordeel "erfpacht"	€ 21.443	€ 18.567	€ 14.737

Kosten voor de gemeente;

- Eenmalige kosten ; o.a. opstellen erfpachtbeleid en erfpachtvoorwaarden, bestuursbesluit, inregelen financiële systemen, opstellen modelcontracten, toetsing Enschedese voorwaarden aan NHG. **Inschatting € 25.000,- tot € 50.000,-** (Bron: onderzoek Rigo Research)
- Kosten beheer; o.a. administratiekosten, aantrekken leningen door gemeente. **€ 0** (0,5% van de kosten wordt in de canon ingerekend) (Bron: onderzoek Rigo Research)
- Kosten organisatie; o.a. contracten opstellen, conversie eigendom, monitoring en handhaving antispeculatie-beding, toetsing op betalingen door erfpachters, validatie grondwaarde taxatierapporten, vragen erfpachters. **Inschatting 0,5 fte – 1 fte (ca € 50.000 – € 100.000).**

RESUME EN VERVOLG

Zoals nu voorgesteld heeft erfpacht primair de volgende kenmerken:

1. Gericht op starters of 1ste doorstromers woningmarkt
2. Bedoeld als tijdelijke overbrugging → omzetting naar vol eigendom grond doel
3. Alleen voordeel 1ste koper. Voordeel bij verkoop woning voor deze 1ste koper (anti-speculatiebeding)

Afweging:

voordeel 1ste koper voldoende in relatie tot doelstellingen, risico's en extra werkzaamheden gemeente?

Na instemming raad vervolg:

- Uitwerken uitgangspunten en concrete erfpachtvoorwaarden en beleid
- Goedkeuring ophalen NHG
- Beleid vaststellen raad en voorwaarden college

VRAGEN – OPMERKINGEN – SUGGESTIES?