

**OVER
MORGEN**

Bijdrage erfpacht aan betaalbare woningbouw

rapportage



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Managementsamenvatting (incl. conclusie)	5
3.	Erfpacht	11
4.	Overige instrumenten	20
5.	Voorbeeldberekening erfpacht	22
6.	Bijlagen	29

1. Inleiding

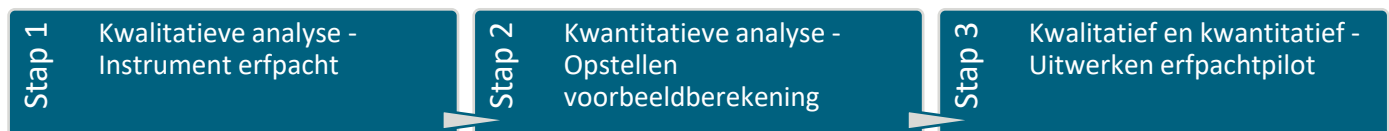
De afgelopen jaren zijn de woningprijzen in de gemeente Zwolle sterk gestegen waardoor de betaalbaarheid van de woningen zwaar onder druk staat. Bij nieuwbouwprojecten wordt de impact van deze wooncrisis dan ook sterk gevoeld. Bij een nieuwbouwproject moet beleidsmatig altijd een aandeel van 30% goedkoop en 40% middelduur (1 en 2) worden geprogrammeerd. Gelet op de sterke prijsstijging is het vastgestelde woonprogramma in Breezicht Noord (en de Tippe) niet meer haalbaar. Op 22 oktober 2021 is middels een beslisnota voorgesteld om af te wijken van het vastgestelde aandeel goedkoop en middelduur. Dit was voor de Raad aanleiding om een motie in te dienen en te ondersteunen om een second opinion uit te voeren op de VON-prijzen van het woonprogramma. Over Morgen heeft deze second opinion uitgevoerd. In de opgeleverde rapportage zijn de uitkomsten beschreven en zijn diverse maatregelen benoemd. Deze rapportage is betrokken bij de beraadslagingen door de raad over het voorstel voor Stadshagen en bij de stadsbrede betaalbaarheidsagenda 2022.

Een van de alternatieve maatregelen die Over Morgen voorstelt in haar rapportage is om erfpacht (mogelijk in combinatie met terugkoopregeling) nader te onderzoeken. Dit om de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen te vergroten. In de betaalbaarheidsagenda 2022, in paragraaf 2.3 pijler experimenteren met durf en lef, is naar aanleiding van de rapportage beschreven dat een nadere verkenning van het instrument erfpacht nodig is. Stadshagen is als project aangewezen voor het uitvoeren van een erfpachtpilot. Ook de mogelijke inzet van andere instrumenten zoals meerwaardebeding, koopgarant of terugkoopregeling in combinatie met erfpacht wordt bij de opdracht en deze pilot meegenomen.

Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente Zwolle aan Over Morgen gevraagd om te analyseren of erfpacht een bijdrage kan leveren aan het betaalbaar houden van woningen. In dit onderzoek moet rekening worden gehouden met de verschillende actoren/belanghebbenden en thema's zoals financiën en organisatie. Mocht erfpacht daadwerkelijk een positieve bijdrage leveren aan de betaalbaarheid van de woningen dan is een vervolgstap het uitwerken van een erfpachtpilot in de gemeente Zwolle. Daarom stellen jullie ons de volgende vraag:

“Kan Over Morgen onderzoeken of het instrument erfpacht bijdraagt aan de betaalbaarheid van woningen en kan bij een positieve bijdrage een erfpachtpilot worden uitgewerkt?”

De opdracht is opgesplitst in 3 stappen, waarbij de eerste twee stappen antwoord geven op het eerste deel van de hoofdvraag. Deze rapportage werkt de eerste twee stappen verder uit. Op het moment dat uit deze stappen geconcludeerd wordt dat het instrument erfpacht bijdraagt aan de betaalbaarheid van woningen wordt de derde stap in een apart rapport behandeld. Hierin wordt de erfpachtpilot voor de gemeente Zwolle nader uitgewerkt.



Figuur 1 Stappenplan

In de literatuur wordt erfpacht veelal onderverdeeld in agrarisch erfpacht en stedelijk erfpacht. In theorie wijken beide erfpachtvormen (licht) van elkaar af. In deze rapportage wordt uitgegaan van stedelijk erfpacht. De omschrijving van stedelijk erfpacht in dit rapport is als volgt: *gronden die binnen de gemeente Zwolle worden gebruikt voor de realisatie van woningbouw.*

In deze rapportage is Over Morgen voor de categorieën *goedkoop* en *middelduur 1* van dezelfde prijsgrenzen uitgegaan als bij second opinion op de VON-prijzen. Dit betreft voor de categorie goedkoop een maximale prijs van **€ 218.000,-** en voor de categorie middelduur 1 een maximale prijs van **€ 270.000,-**. Tijdens het afronden van deze rapportage zijn de prijsgrenzen door de gemeente Zwolle geïndexeerd. Door deze indexatie heeft de categorie goedkoop een prijsgrens van € 224.154,- en de categorie middelduur 1 een prijsgrens van € 277.524,-. Deze geïndexeerde prijzen zijn vanwege de strakke tijdsplanning niet meer verwerkt in deze rapportage.

2. Managementsamenvatting (incl. conclusie)

In deze rapportage gaat Over Morgen van de situatie uit dat de gemeente Zwolle de gronden in een erfpacht voor woningbouw uitgeeft en dat de woonconsument de grond in erfpacht afneemt. Doordat de grond in eigendom blijft van de gemeente Zwolle is het geen onderdeel meer van de VON-prijs van een nieuwbouwwoning. In theorie betekent dit dat de VON-prijs lager ligt dan in de situatie dat de woning inclusief grondeigendom verkocht wordt aan de woonconsument. De gemeente ontvangt voor de uitgifte van de in erfpacht uitgegeven gronden een vergoeding (canon) van de woonconsument. Voor het bepalen van de hoogte van deze erfpachtcanon zijn geen (wettelijke) richtlijnen- en kaders vastgelegd. Hetzelfde geldt voor het bepalen van de diverse erfpachtvoorwaarden. De gemeente Zwolle heeft daardoor grote contractsvrijheid in het bepalen van de voorwaarden en erfpachtcanon.

Over Morgen hanteert in deze rapportage een aantal uitgangspunten, erfpachtvoorwaarden en een gekozen rekensystematiek. Deze hebben een (direct) effect op het conclusies en aanbevelingen. Mocht de gemeente Zwolle voor andere voorwaarden en uitgangspunten kiezen dan zal dit leiden tot andere resultaten. Gelet op de grote mate van vrijheid in het bepalen hiervan is deze kans aanwezig. Het gevolg is dat resultaten kunnen verschillen van de resultaten uit dit rapport.

Gemeentelijk erfpacht kan in drie categorieën worden ingedeeld, te wetende:

1. Erfpacht voor bepaalde tijd
2. Erfpacht voor onbepaalde tijd (eeuwigdurend)
3. Voortdurende erfpacht

Voor de rapportage is gekozen om (voornamelijk) de categorieën erfpacht voor onbepaalde tijd (2) en voortdurende erfpacht (3) te behandelen. Beide categorieën komen in de praktijk zeer sterk overeen en de gemeente kan bij beide categorieën volledige regie behouden. Over Morgen gaat ervan uit dat er jaarlijks een erfpachtcanon betaald wordt en dat de erfpacht niet wordt afgekocht. Het afkopen van erfpacht wordt in deze rapportage buiten beschouwing gelaten. Bij afkoop van de erfpacht hoeft er geen canon meer betaald te worden waardoor de 'vaste' maandlasten voor de woonconsument lager komen te liggen. Hierdoor kan door de woonconsument een hogere hypothecaire lening afsluiten. Het negatieve effect van erfpacht op de maandlasten vervalt daardoor. Over Morgen verwacht daarom dat het effect van (afgekocht) erfpacht op de woningprijs nihil is.

Het effect van erfpacht op de VON-prijs (korte termijn)

De grond speelt in theorie een belangrijke rol bij de totstandkoming van de VON-prijs. Het merendeel van alle nieuwbouwwoningen worden inclusief grondeigendom verkocht aan de woonconsument. De VON-prijs van een woning zal bij geen grondeigendom in theorie lager liggen. Het betreft hier een theoretisch denkwijze die lastig is te staven met voorbeelden uit de praktijk. Weinig gemeenten hebben recent de overstap gemaakt van verkoop van gronden naar erfpacht. Op dit moment ontbreekt er bewijs uit de praktijk om de toetsen of erfpacht daadwerkelijk een effect heeft. De gemeente Ede is recent start met erfpacht (i.c.m. terugkoopregeling). Over een paar jaar, na de eerste 'terugkopen', kan het effect pas daadwerkelijk getoetst worden.

Om het effect van erfpacht aan te tonen moet eerst geanalyseerd worden wat de grondwaarde in een standaard situatie is. Het betreft hier een situatie waarin de woning inclusief grond(eigendom) verkocht wordt aan een woonconsument. De grondwaarde kan residueel (VON-prijs minus BTW en stichtingskosten) berekend worden om het effect van de grondcomponent op VON-prijs aan te tonen. Het residu wat overblijft vertegenwoordigt de uiteindelijke waarde. Een nieuwbouwwoning (inclusief grondeigendom) van 90 m² groot van € 350.000,- heeft in deze rapportage een grondwaarde van € 100.000,-.

De verwachting is dat erfpacht in de gemeente Zwolle als een 'beklemming' op de verkoopbaarheid van een woning wordt gezien omdat erfpacht voor hogere maandlasten zorgt. Tevens hebben woonconsumenten in de gemeente Zwolle nog geen ervaring met erfpacht waardoor het als extra verkoopdrempel gezien kan worden. Over Morgen verwacht dat daardoor de grondwaarde bij een erfpachtsituatie wat lager ligt dan bij een standaard situatie. Veel taxateurs hanteren eveneens een correctie op de grondwaarde. Over Morgen corrigeert de grondwaarde uit de standaard situatie met 90%. Dit resulteert in een grondwaarde van € 90.000,- exclusief BTW.

Sinds 2015 zijn zakelijke rechten zoals erfpacht belast met BTW. Als gevolg hiervan moet de jaarlijkse canon belast worden met BTW (21%), wat kostenverhogend werkt. Over de grondwaarde na correctie worden meerkosten berekend. In dit voorbeeld wordt het totaal aandeel grondwaarde bij erfpacht € 108.900,-.

Zoals eerder beschreven heeft in een standaard situatie een woning van 90 m² (inclusief grondeigendom) een VON-prijs van € 350.000,-. Om tot een VON-prijs te komen van een woning in erfpacht uitgegeven gronden zal de grondwaarde van € 108.900,- in mindering gebracht worden op de VON-prijs een woning in een standaard situatie. Immers, de grondwaarde (in erfpacht) is geen onderdeel meer van de VON-prijs. Op basis van bovenstaande berekening zal de VON-prijs van een woning met erfpacht uitkomen op **€ 241.000,-**. Op basis van de hoogte van deze VON-prijs valt de woning daarmee in de prijsklasse middelduur 1. In erfpacht uitgegeven grond zorgt voor een lagere VON-prijs van de woning. Op de korte termijn kan de gemeente Zwolle daarmee woningen binnen de gewenste prijsklasse middelduur 1 realiseren.

Het effect van erfpacht op de VON-prijs (lange termijn)

Om het prijseffect op langere termijn te analyseren is een berekening opgesteld waarin elk jaar, nadat de woning is gebouwd, geanalyseerd kan worden of de woning waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven nog steeds binnen de desbetreffende prijsklasse middelduur 1 valt. In deze berekening is rekening gehouden met het effect van tijd en prijsstijging; de VON-prijs van de woning evenals de grondwaarde (in erfpacht) stijgt gemiddeld elk jaar. Ook de prijsklasse van middelduur 1 wordt elk jaar conform de gemiddelde CPI-index geïndexeerd.

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten wordt geconcludeerd dat de woning de eerste vier jaar, na realisatie, binnen de gewenste prijsklasse van middelduur 1 valt. Vanaf jaar vijf vindt er een omslag plaats en valt de woning niet meer binnen de gewenste prijsklasse. Op de middel- en langere termijn draagt erfpacht daarmee niet meer bij aan het behouden van de woningen in de gewenste prijsklasse. Dit wordt veroorzaakt doordat de VON-prijs van de woning elk jaar harder stijgt dan de grondwaarde en de geïndexeerde prijsklasse.

Financiële gevolgen erfpacht voor diverse actoren

Voor de woonconsument heeft erfpacht een aantal financiële gevolgen. De belangrijkste zijn de betaalbaarheid van de woning en de maandlasten. De VON-prijs van een woning wordt lager waardoor een woonconsument minder hoeft te betalen voor een woning. Daar staat tegenover dat de woonconsument, die tevens erfpachter is, periodiek een vergoeding voor de grond betaalt aan de gemeente (erfpachtcanon). Dit leidt tot een stijging van de vaste maandlasten voor de woonconsument. Een hypotheekverstrekker zou hier in het berekenen van de maximale hypotheek rekening mee houden. Hypotheekversterkers zijn in het algemeen voorzichtiger bij het verstrekken van een hypotheek voor woningen op erfpachtgronden. Daardoor zullen zij bij erfpacht niet een maximale hypotheeksom verstrekken. Op basis van gezamenlijk bruto jaarinkomen van € 58.000,- kan een huishouden een maximale hypotheek van ca. € 270.000,- afsluiten. In een erfpachtsituatie bedraagt de hypotheek maximaal ca. € 194.000,-. Voor een volledige onderbouwing wordt doorverwezen naar *hoofdstuk 5. Voorbeeldberekening erfpacht*. Voor de woningconsument blijft de woning nog steeds 'onbereikbaar' ondanks dat de VON-prijs van een woning met in erfpacht gegeven gronden lager is. De toenemende maandlasten door een periodieke erfpachtcanon zorgen ervoor dat de woonconsument minder kan lenen. Bij erfpacht liggen de totale maandlasten (hypotheek + erfpachtcanon) voor een woonconsument zelfs hoger dan in een standaard situatie.

Voor de gemeente heeft het eveneens een aantal financiële gevolgen. De gemeente blijft (bloot) eigenaar van de grond waardoor de gemeente geen eenmalige grondinkomsten bij verkoop ontvangt. In erfpacht uitgegeven gronden worden op een andere manier gewaardeerd dan gronden die verkocht worden. Dit kan tot een hogere of lagere grondwaardering leiden. Dit heeft directe gevolgen voor het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie. Hier staan wel jaarlijkse canoninkomsten tegenover. Het uitgeven en beheren van gronden in erfpacht resulteert financieel ook voor hogere ambtelijke kosten omdat het extra werk veroorzaakt voor een gemeente. In het bepalen van de erfpachtcanon kan rekening gehouden worden met deze toenemende kosten. De stijgende kosten kunnen hiermee volledig of voor een belangrijk deel gedekt worden.

Voor een ontwikkelaar die de nieuwbouwwoningen bouwt en verkoopt (op erfpachtgronden) zijn de gevolgen mede in het resultaat van de opstalberekening zichtbaar. De VON-prijs van een woning waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven ligt lager dan de VON-prijs van een woning inclusief grondeigendom. Verder worden de grondkosten ook uit de opstalberekening gehaald. Door wijziging van deze twee onderdelen zal de winst voor een ontwikkelaar veranderen. De voorbeeldberekening in hoofdstuk 5 toont aan dat de (theoretische) winst voor een ontwikkelaar bij erfpacht voor een ontwikkelaar ca. € 10.000,- hoger ligt. Hier staat mogelijk wel tegenover dat het risico op de verkoopbaarheid van de woning wat hoger ligt. Mogelijk wil een ontwikkelaar een woningbouwproject (in erfpacht) altijd combineren met een ander woningbouwproject (grondeigendom) om de financiële risico's te verkleinen. Ook liggen de verkoopkosten voor een ontwikkelaar bij erfpacht hoger.

Naast erfpacht zijn in deze rapportage drie andere instrumenten geanalyseerd, namelijk: meerwaardebeding, Koopgarant en een terugkoopregeling. In bijlage 1 staat een samenvattende tabel van de vier instrumenten.

Conclusies

Erfpacht heeft een prijs verlagend effect op de VON-prijs en draagt daarbij bij aan het betaalbaar krijgen van de woningen. De VON-prijs van een woning in erfpacht uitgegeven gronden ligt lager dan in een situatie waarin de woning inclusief grond(eigendom) verkocht wordt aan de woonconsument. Als gevolg wordt bij erfpacht de woning voor de woonconsument betaalbaarder. Op de langere termijn wordt het effect op de VON-prijs van een woning steeds kleiner waardoor de woning na een aantal jaar niet meer behouden kan worden voor de gewenste categorie. De woning wordt op een gegeven moment te duur doordat de prijs van een woning (de opstal) harder stijgt dan het aandeel grondwaarde.

Gelet op de gewenste prijs voor de categorie *goedkoop* (< € 218.000,-) is het de vraag of alleen het instrument erfpacht voldoende is om woningen binnen deze prijsklasse te realiseren. Mogelijk zal erfpacht i.c.m. een van de andere genoemde instrumenten gecombineerd moeten gaan worden. Voor de categorie middelduur 1 (tot € 270.000,-) lijkt het instrument erfpacht geschikt. De gemeente kan dit instrument inzetten om het beoogde aandeel middelduur 1 op korte termijn te behalen.

Een oplossing is om de indexering van de erfpachtcanon jaarlijks hoger te zetten dan de CPI-index. Hierdoor stijgt jaarlijks de grondwaarde harder waardoor de verhouding grondwaarde en prijs van de woning (exclusief grondeigendom) vergelijkbaar blijft en de woning voor de desbetreffende categorie in de toekomst behouden kan blijven. Gelet op de hoogte van de maandlasten voor de consument is het daarentegen nog maar de vraag in hoeverre dit financieel verantwoord is. De maandlasten (hypotheek inclusief erfpachtcanon) liggen voor een woonconsument bij een woning in erfpacht uitgegeven gronden al hoger dan bij een standaard situatie (woning inclusief grondeigendom). Bij een hogere indexering van de periodieke erfpachtcanon zullen de maandlasten jaarlijks harder stijgen terwijl de maandlasten bij een standaard situatie gelijk blijven. Elk jaar wordt het verschil in maandlasten als volgt alleen maar groter.

Verder blijft de woning bij erfpacht voor een woonconsument nog steeds onbereikbaar doordat de consument een minder hoge hypotheek kan afsluiten. De woning wordt weliswaar goedkoper, maar de maximale hypotheek wordt kleiner. Aansluitend moet de woonconsument nog steeds veel eigen geld inbrengen. De hoogte van het bedrag is lager dan bij een standaard situatie, alleen betreft het nog steeds een groot bedrag. Gelet op de hoogte van de maandlasten van de woonconsument lijkt het niet logisch om vanuit de gemeente een starterslening voor de consument bij erfpacht te faciliteren. Een extra lening zorgt ervoor dat de consument een hoger bedrag beschikbaar heeft. Tegelijkertijd zullen de maandlasten verder toenemen. De gemeente zal een afweging moeten maken in hoeverre een stijging in maandlasten voor een woonconsument financieel verantwoord is.

Het verlagen van de periodieke erfpachtcanon zorgt ervoor dat het bedrag aan maximale hypotheek omhooggaat. Over Morgen verwacht daarmee dat het effect van erfpacht op de woningprijs bij een lagere erfpachtcanon steeds kleiner wordt. Woonconsumenten hebben bij een lagere erfpachtcanon meer te besteden en de bereidheid om meer te betalen neemt daarmee toe. De verwachting is dat de VON-prijs bij een woning met een lagere erfpachtcanon hoger ligt dan de VON-prijs van een vergelijkbare woning met een hogere erfpachtcanon.

Het toepassen van de andere instrumenten hebben evenals erfpacht hoogstwaarschijnlijk een kort termijneffect op de woningprijs. Een combinatie van erfpacht in samenwerking met een van de andere instrument lijkt de woning langer voor de beoogde categorie te behouden. Op de langere termijn verdwijnt de woning alsnog uit de gewenste categorie omdat de woning te duur wordt.

Er worden twee mogelijke oplossingen gezien om alsnog de woningen voor beoogde categorie te behouden. Het betreft hier erfpacht in combinatie met KoopGarant. Bij de combinatie met de KoopGarant koopt de gemeente bij verkoop de woning terug tegen de oorspronkelijke koopsom inclusief een deel (percentage) van de waardeontwikkeling van de woning. Een onafhankelijke taxateur stelt de waardeontwikkeling van de woning vast. De voorbeeldberekening toont aan dat de woningprijs bij terugkoop alsnog boven de maximale prijsklasse voor middelduur 1 ligt. De gemeente kan ervoor kiezen om vervolgens de woning tegen een lager bedrag (dan de aangekochte koopsom) weer op te markt te zetten. Het voordeel hiervan is dat door deze korting de woning weer binnen de beoogde categorie valt. Het grote nadeel hiervan is dat het de gemeente (gemeenschaps-)geld kost. In de voorbeeldberekening ging het na een tijdsbestek van 5 jaar om ca. € 20.000,- per woning. Samen met de gegeven korting van € 80.500,- kost het de gemeente na 5 jaar ca. **€ 100.500,-** per woning om de woningen te behouden voor de gewenste categorie.

Een andere optie is een terugkoopregeling. Van tevoren kan een 'vast' bedrag afgesproken worden waartegen de gemeente de woning weer terugkoopt. De gemeente kan ervoor kiezen om de woning terug te kopen tegen de oorspronkelijke koopsom inclusief indexering conform CPI. Op deze manier profiteert de woonconsument van een (minimale) prijsstijging van de woning, lost een deel van de hypotheek af en kost het de gemeente relatief weinig geld. Immers, alleen de mogelijke prijsstijging op basis van vastgestelde indexering moet 'extra' betaald worden. De voorbeeldberekening geeft weer dat het de gemeente na 5 jaar ca. **€ 98.800,-** per woning kost. Dit bedrag is opgebouwd uit de eerder gegeven korting (€ 80.500,-) en de prijsstijging conform het CPI-index (€18.300,-). Een andere optie is dat de gemeente de woning alleen tegen de voor afgesproken koopsom terugkoopt. Een voordeel hiervan is dat het de gemeente tussentijds geen geld kost wanneer zij de woning vervolgens weer op de markt voor de desbetreffende prijscategorie zet. Dit kost de gemeente **€ 80.500,-** per woning en bestaat alleen uit de eerder gegeven korting. Gelet op de financiële resultaten bij KoopGarant en de optie terugkoop inclusief indexering is dit voor de gemeente de financieel meest aantrekkelijke optie. De consument profiteert alleen van de aflossing van de hypotheek en niet van een eventuele waardestijging van de woning.

Mocht de voorkeur van de gemeente uitgaan naar alleen het betaalbaar krijgen van de woningen dan is het instrument meerwaardebeding de meest geschikte oplossing. Dit instrument is voor de gemeente financieel en organisatorisch de meest efficiënte oplossing. De gemeente geeft een korting op de koopsom van de woning maar krijgt gedurende een bepaalde periode een (groot) deel terug. De voorbeeldrekening toont aan dat de gemeente bij verkoop van de consument in jaar 5 nog een afdracht ontvangt van ca. € 67.000,-. Hiermee wordt een groot deel van de gegeven korting (€ 80.500,-) gedekt waardoor het de gemeente ca. **€ 13.500,-** heeft gekost om de woning in categorie middelduur 1 te krijgen. Een ander bijkomend voordeel is dat het instrument meerwaardebeding ook niet leidt tot extra meerwerk voor het gemeentelijk apparaat.

Voor de 1^e koper van de woning (consument) heeft het meerwaardebeding ook een aantal positieve gevolgen. De koopsom van een woning ligt door de gegeven korting lager dan de daadwerkelijke marktwaarde van de woning. Daarmee wordt de woning voor de 1^e koper goedkoper. Verder heeft dit instrument een voordeel dat het geen negatieve gevolgen heeft voor de hoogte van de hypotheeksom. Anders dan bij erfpacht leidt het meerwaardebeding niet tot hogere maandlasten waardoor een consument een maximale hypotheeksom kan afsluiten. De woning wordt door het meerwaardebeding goedkoper zonder dat het ten koste gaat van de bereikbaarheid voor de 1^e koper. Verder kan de 1^e koper (deels) profiteren van een waardestijging van de woning.

Instrument	Betaalbaar maken	Korte termijn (tot 3 jaar)	Lange termijn (vanaf 3 jaar)	Effect op hoogte hypotheek	Woonlast = gelijk of lager	Verlaging financiële lasten gemeente
Erfpacht	+	+/-	-	+	-	-
Meerwaardebeding	+	-	-	-	+	+
Koopgarant	+	+	+/-	-	+	-
Terugkoopregeling	+	+	+/-	-	+	-

+ definieert 'ja'

- definieert 'nee'

+/- huidige trendlijn houdt woningen op gronden die in erfpacht zijn uitgegeven binnen gewenste prijsklassen. Sterk afhankelijk van toenemende VON-prijzen met bijbehorende voorwaarden

3. Erfpacht

3.1. Introductie erfpacht

De erfpacht gaat over het gebruiksrecht op een onroerend goed van een ander. Ofwel de woning (de opstal) wordt eigendom van de koper, maar de gemeente behoudt het grondeigendom. De grondprijs is daarmee geen onderdeel meer van de VON-prijs. In deze rapportage gaat Over Morgen ervanuit dat de woonconsument de grond in erfpacht afneemt (hierna te noemen erfpachter) en dat de gemeente de grond in erfpacht uitgeeft (verpachter).

De tegenprestatie die de gemeente ontvangt voor de uitgifte van grond in erfpacht is de betaling van een vergoeding (canon) door de erfpachter. Het bedrag dat aan canon wordt betaald is in de meeste gevallen een percentage van de grondwaarde: het canonpercentage. Voor de bepaling van deze tegenprestatie zijn geen wettelijke vaste richtlijnen (volledige contractvrijheid).

Globaal kunnen de bestaande systemen van gemeentelijke erfpacht in drie categorieën worden ingedeeld, te weten:

1. **Erfpacht voor bepaalde tijd** (meestal 30 tot 75 jaar): recht eindigt van rechtswege aan het einde van de periode. Mochten de partijen het gebruik willen voortzetten dient een nieuw recht te worden gevestigd (uitzondering: indien de verpachter de zaak niet ontruimt zet erfpacht voort).
2. **Erfpacht voor onbepaalde tijd** (eeuwigdurend): het recht kan enkel door de grondeigenaar beëindigd worden als de canon gedurende twee jaar niet betaald wordt of bij ernstig tekortschieten in de nakomingen van de overige verplichtingen van de akte.
3. **Voortdurende erfpacht**: door het verdelen van erfpacht in tijdvakken van ter illustratie 50 jaar kan deze vorm beschouwd worden als een recht voor onbepaalde tijd. Na het einde van het tijdvak heeft de grondeigenaar het recht om de voorwaarden eenzijdig te veranderen.

De keuze voor één van deze drie systemen beïnvloedt in zekere mate de consequenties die de vier gedefinieerde actoren ondervinden; woonconsument, gemeente, hypotheekverstrekker en ontwikkelaar/bouwer. In deze rapportage gaat Over Morgen uit van erfpacht voor onbepaalde tijd (2) en voortdurende erfpacht (3). In theorie komen deze twee categorieën zeer sterk overeen en is er weinig verschil tussen beide categorieën. Tenslotte kan de gemeente eenzijdig bepaalde voorwaarden opnemen/bepalen.

3.2. Invloed erfpacht op woningwaarde (theoretische benadering)

De VON-prijs van een woning wordt onder andere bepaald op basis van kenmerken van het opstal (de woning) zoals woninggrootte en kwaliteit. Ook speelt de grondcomponent een rol in de totstandkoming van de VON-prijs. Het merendeel van alle nieuwbouwwoningen in Nederland worden inclusief grond(eigendom) verkocht aan de woningkoper. Daarom spelen deze twee onderdelen een belangrijke rol bij het bepalen van de VON-prijs. Wanneer alleen de opstal (de woning) geleverd wordt aan een koper en de grond in erfpacht wordt uitgegeven dan zal dit effect hebben op de VON-prijs. Het betreft hier een theoretische denkwijze die lastig is te staven is met voorbeelden uit de praktijk. Op dit moment ontbreekt bewijs uit de praktijk om te toetsen of erfpacht daadwerkelijk een erfpacht heeft op de woningprijs. Dit wordt veroorzaakt doordat weinig gemeente de afgelopen jaren de overstap hebben gemaakt van verkoop van gronden naar erfpacht. Een aantal gemeenten, zoals de gemeente Ede, zijn wel recent (< 1 jaar) gestart met erfpacht. Doordat dit nog zeer recent is gebeurd kan het daadwerkelijk effect nog niet getoetst worden. Dit kan pas als de 1^e woning weer (terug) worden verkocht.

Stap 1 bepalen grondwaarde

Om het mogelijke effect van de grondwaarde bij erfpacht op de VON-prijs aan te tonen moet men eerst weten wat de grondwaarde in een standaard situatie is. Dit betreft een situatie waarin de woning inclusief grond(eigendom) verkocht wordt aan een koper. Na deze transactie is de koper zowel eigenaar van de grond als van de woning. In dit geval kan de grondwaarde residueel berekend worden om het effect van de grondcomponent op de VON-prijs aan te tonen. Bij de residuele grondberekening worden de BTW en totale stichtingskosten in mindering gebracht op de VON-prijs. Het 'residu' wat overblijft betreft de marktconforme grondwaarde (exclusief BTW).

Stap 2 bepalen grondwaarde bij erfpacht

Het residu, oftewel de grondwaarde, wat hieruit voortkomt kan vervolgens worden gebruikt voor het bepalen van de VON-prijs van een woning waarvan de grond in erfpacht wordt uitgegeven. De verwachting is dat deze grondwaarde niet voor 100% meegenomen kan worden omdat erfpacht als 'beklemming' op de verkoopbaarheid van een woning wordt gezien. In de gemeente Zwolle is erfpacht geen instrument wat al eerder is toegepast bij nieuwbouw en waar woningeigenaren in de gemeente Zwolle ervaring mee hebben. Daardoor wordt aangenomen dat erfpacht als beperking op de verkoop van een woning wordt gezien. Verder zorgt erfpacht voor hogere vaste maandlasten (door betalen canon) dan situaties waarin de gronden niet in erfpacht worden uitgegeven. Ook hebben deze extra maandlasten negatieve gevolgen voor de maximale hypotheek wat een consument kan afsluiten bij een hypotheekverstrekker. De verwachting is dat potentiële woningkopers in Zwolle bereid zijn minder te betalen voor een woning waarvan de grond in erfpacht wordt uitgegeven.

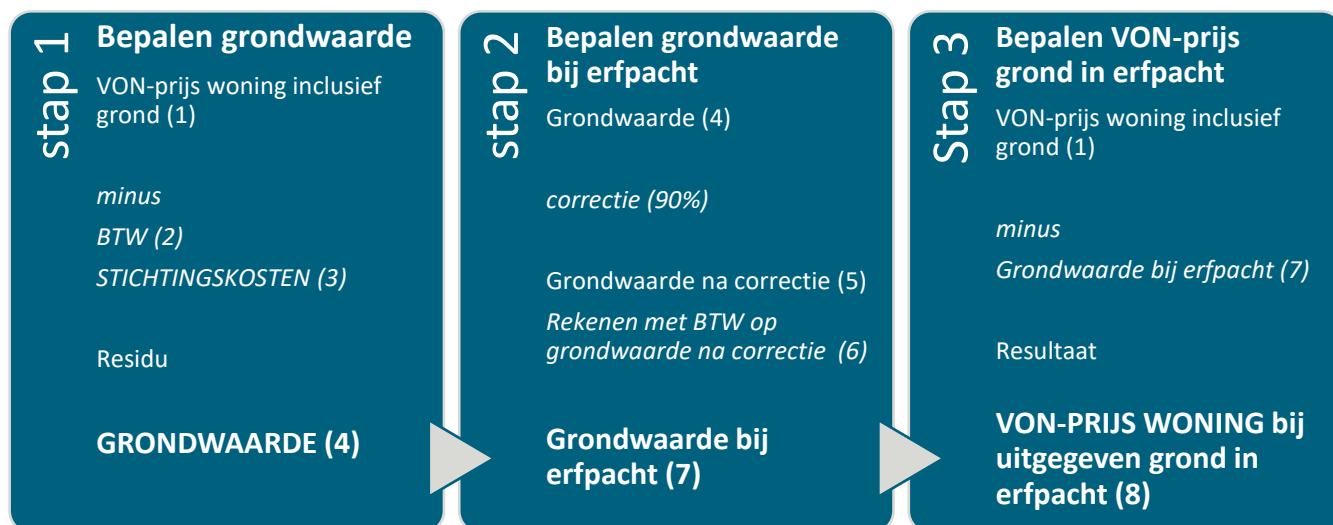
Gelet op bovenstaande zal de grondwaarde wat uit stap 1 komt niet volledig meegenomen worden bij een situatie waarin de gronden bij nieuwbouwwoningen in erfpacht worden uitgegeven. De grondwaarde uit stap 1 zal daarom gecorrigeerd gaan worden. Hiervoor bestaan geen wettelijke regels of gebruikelijke denkwijzen aangezien de beperking van erfpacht per situatie of locatie kan verschillen. Voor de gemeente Zwolle wordt geadviseerd om een percentage van 90% te hanteren om de grondwaarde uit stap 1 te corrigeren voor erfpacht.

De grondwaarde na correctie betreft een bedrag exclusief BTW. Sinds 2015 zijn zakelijke rechten zoals erfpacht belast met BTW. De jaarlijkse canon zal daardoor ook belast moeten worden met BTW waardoor dit kostenverhogend werkt. Over deze grondwaarde na correctie moet daardoor nog met BTW (21%) gerekend worden. Particulieren kunnen deze BTW kosten niet zoals bedrijven (deels) terug kunnen krijgen via de belastingdienst. Deze meerkosten zullen daardoor meegenomen moeten worden bij het bepalen van de grondwaarde bij erfpacht.

Stap 3 bepalen VON-prijs woning grond uitgegeven in erfpacht

De grondwaarde (inclusief BTW) wat resulteert uit stap 2 zal meegenomen worden voor het bepalen van de VON-prijs van een woning waarvan de gronden in erfpacht worden uitgegeven. De grondwaarde uit stap 2 zal in mindering gebracht worden op de VON-prijs van een woning inclusief grondeigendom. Het resultaat wat hieruit voortkomt betreft de VON-prijs van een woning waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven.

Op basis van bovenstaande stappenplan kan het (mogelijke) effect van erfpacht op de VON-prijs bepaald worden. Figuur 2 geeft een korte samenvatting weer van de diverse stappen.



Figuur 2 Wijze van berekenen VON-prijs met inbegrip van erfpacht

Aansluitend wordt erfpacht vanuit drie invalshoeken belicht, te weten: financieel, juridisch en administratief (inclusief organisatorisch). Hierbij wordt ook onderscheid gemaakt tussen vier verschillende actoren.

3.3. Financieel

Allereerst de financiële invalshoek.

3.3.1. Woonconsument

Voor de woonconsument heeft erfpacht een aantal financiële gevolgen. De woning heeft een lagere VON-prijs in situaties waarin de gronden in erfpacht zijn uitgegeven. Het eigendom is geen onderdeel meer van de VON-prijs. Hierdoor hoeft een woonconsument een lagere VON-prijs te betalen voor de woning. Daar staat tegenover dat de woonconsument, die tevens erfpachter is, periodiek een vergoeding voor de grond betaald aan de gemeente (erfpachtcanon). Deze erfpachtcanon is sinds 2015 belast met 21% BTW. De onderbouwing van het bepalen van de jaarlijkse canon wordt in *paragraaf 3.3.2. Gemeente* nader toegelicht.

Het verrekenen van de grondwaarde bij erfpacht op de VON-prijs resulteert erin dat de woonconsument een lagere hypothecaire lening kan afsluiten. Immers, de VON-prijs bestaat per slot van rekening alleen uit de opstal (woning) en de woning wordt zonder grond goedkoper. Dit zorgt ervoor dat de woonconsument te maken heeft met lagere bruto hypotheeklasten. Hier staat tegenover dat de woonconsument periodieke lasten moet betalen in de vorm van een erfpachtcanon. Net als bij een hypotheek kan de woonconsument een deel van deze erfpachtcanon bij de jaarlijkse belastingaangifte aftrekken van het belastbaar inkomen. Hierdoor komen de netto lasten voor een erfcanon lager te liggen. Dat erfpacht aftrekbaar is, zorgt er ook voor dat men hetzelfde voordeel heeft als wanneer men de woning met grond had gekocht voor een hogere hypotheek. De woning zonder erfpacht was namelijk duurder geweest en een hogere hypotheek betekent ook meer hypotheekrenteafrek.¹

Concluderend liggen de hypothecaire maandlasten bij de woonconsument lager. Daar staat tegenover dat de betreffende woonconsument wel extra (maand-)lasten kent door de erfpachtcanon. In stap 2 wordt ingegaan op een voorbeeldberekening waarin op basis van bruto maandlasten de constructie cijfermatig inzichtelijk wordt gemaakt.

¹ Indien sprake is van een tijdelijke of eeuwigdurende afkoop van de canon dan werkt de optie tot fiscale aftrekbaarheid anders dan in dit document gesteld.

Tenslotte heeft erfpacht voor een woonconsument een aantal extra financiële nadelen:

- De woonconsument bouwt minder eigen vermogen op. Voornamelijk in het geval van eeuwigdurende erfpacht bouwt de woonconsument geen eigen vermogen op over de grondwaarde, omdat deze grond niet in eigendom is van de woonconsument. Alleen over de opstal zal de woonconsument profiteren van een bronnen eventuele waardeverhoging.
- De “Ondernemingsdatabank” en “Bureaubosma” geven aan dat erfpacht geen invloed heeft op de WOZ-waarde. Wettelijk is geregeld dat de WOZ-waarde wordt bepaald onder de fictie dat de volle en onbezwaarde eigendom kan worden overgedragen. Een woning op in erfpacht uitgegeven gronden levert bij verkoop minder op dan een vergelijkbare woning met eigen grond. De WOZ-waarde zal in de eerste plaats in beide gevallen hetzelfde zijn.

3.3.2. Gemeente

Voor de gemeente heeft het uitgeven van gronden via erfpacht een aantal financiële gevolgen. De gevolgen zullen hieronder in het kort geschetst worden. Zoals hiervoor geconstateerd heeft de erfpacht geen invloed op de WOZ-waarde en daarmee ook niet voor de gemeentelijke belastingen. Dit onderdeel zal daarom niet behandeld worden.

Financiële gevolgen gemeentelijke grondexploitatie

In deze rapportage wordt alleen rekening gehouden met het uitgeven van gronden in erfpacht voor woningbouw. Erfpacht heeft naast de beoogde bouwvolumes en de locatie ook invloed op de marktwaarde van de grond. Dit kan consequenties hebben voor o.a. de grondexploitaties van Breezicht Noord en De Tippe. In deze vastgestelde grondexploitatie zijn de grondopbrengsten geraamd op basis van grondverkoop en niet op basis van erfpacht. De geraamde grondopbrengsten zullen voor de gronden niet meer ontvangen worden en de gronden die in erfpacht worden uitgegeven zullen op een andere manier gewaardeerd moeten worden. Dit leidt tot de mening van Over Morgen tot een andere waardering van de gronden. Bij de voorbeeldberekening in hoofdstuk vier wordt middels een casus inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen voor de grondexploitatie kunnen zijn. Boekhoudkundig kunnen de gronden die in erfpacht wel min of meer gelijk worden behandeld als bij grondverkoop.

Bij erfpacht zal een ‘interne’ transactie tussen twee afdelingen plaatsvinden. De grondexploitatie zal na afronding van het project afgesloten worden. Het is daardoor aannemelijk dat een andere afdeling verantwoordelijk is voor het beheer en de administratie van de in erfpacht uitgegeven gronden. De in erfpacht uitgegeven gronden vertegenwoordigen op basis van een erfpactcanon een bepaalde waarde. Hier zal een bepaalde opbrengst tegen overstaan.

Conform de regels van het BBV verandert de bouwrijpe grond in erfpachtgrond als er een erfpachtcontract is afgesloten. Daarna vindt herrubricering op de balans plaats van onderhanden werk c.q. voorraad naar materiële vaste activa. Hierin moet nadrukkelijk worden aangegeven welke gronden in erfpacht zijn uitgegeven. Deze herrubricering bevestigt de veranderende economische positie van de erfpachtgronden en rechtvaardigt een waardering gebaseerd op de marktwaarde c.a. van de (onder)grond bij die eerste uitgifte”. Aansluitend classificeert deze grond zich als “een activum met economisch nut”, want de gemeente ontvangt periodiek een canonvergoeding voor de grondwaarde. In de notitie *Erfpacht in het BBV (d.d. mei 2017)* wordt geen rekensystematiek behandeld over hoe de uitgifteprijs van eerste uitgifte gewaardeerd moet worden.

Erfpacht taxateurs waarderen veelal op basis van een drietal methoden de grondwaarde van erfpacht:

- Grondquote
- De residuele methode
- Comparatieve grondwaarde (vergelijkende methode)

De voorkeur van Over Morgen gaat uit naar de residuele grondwaardeberekening omdat op deze manier het aandeel grond en aandeel opstal in de VON-prijs afzonderlijk inzichtelijk en onderbouwd wordt. Een ander voordeel is dat het resultaat uit de residuele berekening een afgeleide is van de specifieke kenmerken van de woning en de plaatselijke omstandigheden. Het toepassen van een grondquote- of comparatieve methode is meer gebaseerd op algemene omstandigheden en daarmee is de uitkomst minder specifiek gericht op de desbetreffende woning (met bijbehorende kenmerken en omstandigheden).

Zoals geschetst in paragraaf 3.2 wordt geadviseerd om wel een correctie op de desbetreffende grondwaarde te hanteren. Ook taxateurs passen gemotiveerd een correctiefactor toe op grondwaarde want in erfpacht uitgegeven gronden worden minder hoog gewaardeerd. De hoogte van de factor is afhankelijk van de mate waarin beperkende voorwaarden in de erfpachtovereenkomst worden opgenomen en naar de mate dat het consequenties heeft op de aard van de opstal.

Erfpachtcanon

De gemeente zal geen eenmalige inkomsten bij grondverkoop ontvangen wanneer er gronden in erfpacht worden uitgegeven. Hier staat een periodieke erfpachtcanon tegenover. Afhankelijk van de looptijd en hoogte van de grondwaarde zal de gemeente jaarlijks een canonbijdrage ontvangen. Het totaalbedrag aan erfpachtcanon van deze looptijd kan daardoor hoger of lager liggen dan de eenmalige inkomsten uit grondverkoop. In hoofdstuk drie wordt inzichtelijk gemaakt wat de financiële gevolgen (op de langere termijn) voor de gemeente kunnen zijn. De hoogte van de canon is daarmee bepalend of er sprake is van een hogere of lagere opbrengst.

Wettelijk zijn geen regels van toepassing voor de wijze waarop een canon dient te worden bepaald. De meest gebruikelijk en transparante methode is: *grondwaarde x canonpercentage*. De opbouw van een canonpercentage is opgebouwd uit een basisrendement (percentage kapitaalmarkt) en een risico-opslag inclusief beheerkosten. Gelet op de zeer ruime ervaring met betrekking tot erfpacht bij de gemeente Amsterdam is deze gemeente een goede referentie voor het bepalen van het canonpercentage. De gemeente Amsterdam hanteert een (maximale) canonpercentage van 3,5% wat tevens ook in lijn ligt van het landelijk gemiddelde (tussen de ca. 1% en ca. 10%). Veel gemeenten die gronden in erfpacht uitgegeven indexeren vervolgens de jaarlijkse erfpachtcanon conform de CPI-index. De erfpachtcanon stijgt hierdoor jaarlijks licht.

In deze rapportage wordt geen rekening gehouden met de situatie dat het erfpacht afgekocht kan worden. Afkoop zorgt ervoor dat er geen periode erfpachtcanon betaald hoeft te worden waardoor dit direct gevolgen heeft de maandlasten en maximale hypotheeksom van de woonconsument. Over Morgen verwacht dat erfpacht door de consument daardoor niet meer als 'beperking' op de woning wordt gezien waardoor de bereid toeneemt om mee te betalen voor een woning. Tevens kan de consument bij afkoop ook een hoger bedrag aan hypotheek afsluiten bij een hypotheekverstrekker.

Stijging ambtelijke kosten

Het uitgeven en beheren van gronden in erfpacht resulteert financieel gezien ook in hogere ambtelijke kosten, als gevolg van jaarlijkse terugkerende werkzaamheden rondom erfpacht. Daarnaast zijn er ook een aantal (meer) eenmalige werkzaamheden als erfpacht wordt geïntroduceerd, zoals kennisontwikkeling, inrichting administratie, aanpassen beleid en communicatie. Op dit moment kan geen inschatting gegeven worden wat de kosten hiervoor precies zullen zijn. Het is onduidelijk wat de exacte werkzaamheden zullen zijn evenals het aantal gronden wat in erfpacht worden uitgegeven. Zoals geschetst in het bepalen van het canonpercentage kunnen de beheerskosten aan erfpacht ook onderdeel zijn van dit percentage. De stijgende ambtelijke kosten ten behoeve van de uitgegeven erfpachtgronden kunnen hiermee volledig of voor een belangrijk deel gedekt worden.

3.3.3. Hypotheekverstrekker

De hypotheekverstrekker maakt het voor de woonconsument mogelijk om de woning exclusief grond te financieren. Zoals eerder beschreven zorgt deze constructie ervoor dat de hypothecaire lening een lager bedrag betreft, wat voor de hypotheekverstrekker betekent dat zij een lagere hypotheek verleent aan de woonconsument. Echter, hypotheekverstrekkers kunnen ook bezwaar hebben tegen het woonproduct en daardoor terughoudender zijn. Zij willen namelijk garantie hebben dat de hypotheeknemers in staat zijn om de maandelijkse hypotheekkosten te betalen. Wanneer er sprake is van erfpacht voor bepaalde tijd kunnen kosten tussentijds stijgen, mits niet voldoende ingedekt door duidelijke afspraken in de vestigingsakte. Bij eeuwigdurende erfpacht kan de verpachter de erfpacht opzeggen/ontbinden als het gaat om een situatie waarin de erfpachter te kort schiet in de nakoming van de verplichtingen en/of canon niet meer kan betalen. Via deze weg blijft de hypotheekverstrekker met de woning achter waarvoor de erfpachtcanon betaald dient te worden. Aansluitend moet de woning verkocht worden aan de erfverpachter. Paragraaf 3.4.3 somt factoren op waar hypotheekverstrekkers op kunnen letten bij een verlening.

Afhankelijk van de gekozen erfpachtvorm met bijbehorende voorwaarden willen hypotheekversterkers zekerheid inbouwen bij de hypothecaire lening. Concreet betekent dit dat een hypotheeknemer (woonconsument) bij een woning op erfpachtgronden geen maximaal hypotheekbedrag kan afnemen. Hypotheekverstrekkers zullen een afslag doen op de hoogte van de maximale leencapaciteit. Hierdoor kan de hypotheeknemer een minder hoog hypotheekbedrag afnemen. Voor het bepalen van het bedrag wat minder geleend kan worden, wordt in de praktijk vaak de volgende 'vuistregel' gehanteerd: **de jaarlijkse erfpachtcanon in jaar 1 maal 20**. Het bedrag wat hieruit voortkomt wordt vervolgens in mindering gebracht op de maximale leencapaciteit in een situatie waarin een woning inclusief grondeigendom wordt gekocht. Het betreft hier een algemene vuistregel en het totale bedrag wat in mindering wordt gebruik kan per situatie en hypotheekverstrekker verschillen. Voor deze rapportage hanteert Over Morgen deze rekenregel. In de voorbeeldberekening in hoofdstuk vijf wordt deze rekenregel nader toegelicht.

3.3.4. Ontwikkelaar/bouwer

De ontwikkelaar/bouwer (hierna te noemen ontwikkelaar) is ook betrokken bij de erfpachtconstructie en is verantwoordelijk voor het realiseren van de opstal. De hoogte van de VON-prijs en de grondkosten zijn twee belangrijke onderdelen in de opstalberekening die een grote invloed hebben op de winst en risico van een ontwikkelaar. De VON-prijs van een woning waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven ligt lager dan de VON-prijs van een woning inclusief grondeigendom. Verder worden de grondkosten ook uit de opstalberekening gehaald. Door wijziging van deze twee onderdelen zal de winst voor een ontwikkelaar ook anders liggen. Deze financiële wijziging wordt in hoofdstuk 3 (stap 2) inzichtelijk gemaakt.

Daarnaast kan het uitgeven van gronden in erfpacht ook effect hebben op de uitgifteplanning. Voor woonconsumenten in Zwolle kan het een extra drempel zijn om een woning met erfpacht te kopen. Dit kan effect hebben op de verkoopbaarheid en financierbaarheid van het woonproduct ondanks de 'goede' woningmarkt. Dit kan leiden tot meer risico en hogere (verkoop)kosten voor de ontwikkelaar. In verband met risicoverspreiding kan een ontwikkelaar ervoor kiezen om woningbouwproject waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven (zuur) te combineren met een 'normale' woningbouwproject (zoet).

3.4. Juridisch

Met juridische gevolgen wordt bedoeld op de relaties met het Nederlandse recht.

3.4.1. Woonconsument

Zowel de woonconsument als de gemeente ondergaan in geval van een gemeentelijke erfpachtconstructie meerdere juridische consequenties. Deze wettelijke regeling is vastgelegd in de artikelen 5:85 tot en met 5:100 van het BW. Veelal zijn deze bepalingen niet van dwingend recht, maar aanvullend recht.

In de eerste plaats is erfpacht een afgeleide van het eigendomsrecht (privaatrecht), en is daarmee een beperkt recht. De erfpachter, ofwel woonconsument, heeft het recht om de onroerende zaak te gebruiken, mits zover niet anders bepaald is in de akte. Dit betekent dat de positie nagenoeg gelijk is aan het hebben van economische eigendom. In ruil hiervoor is bepaald dat de erfpachter in veel gevallen een canon betaald aan de eigenaar. Het kan voorkomen dat deze canon in één keer of voor een bepaalde of gehele periode wordt afgekocht. Of dit mogelijk is hangt af van de keuze tot erfpacht voor bepaalde tijd, eeuwigdurende of voortdurende erfpacht. Welk type erfpacht van kracht is heeft zowel invloed op de periode van erfpacht, de mogelijkheid tot afkoop en het (tussentijds) herijken van de erfpachtcanon.

De afspraken die rechtsgeldig zijn worden verwerkt in de akte van vestiging. Wat hierin verwerkt kan worden is slechts in beperkte mate geregeld in de wet, wat betekent dat de verpachter invloed uitoefent op de inhoud. Voorbeelden van voorwaarden die vermeld moeten/kunnen worden zijn als volgt:

- Wie de erfverpachter is (in de erfpachtake wordt deze ook wel bloot-eigenaar genoemd);
- De duur van de erfpacht;
- De afspraken over de canon (hoogte, afkoop, indexering, herziening);
- De bestemming van de grond en de woning;
- De opzeggingsmogelijkheden;
- Overeengekomen regels over overdracht erfpacht;
- Overeengekomen regels over lasten en onderhoud voor rekening van de erfpachter;
- Overeengekomen bijzondere regels over bijv. de kleur van buitenschilderwerk of een erfdienstbaarheid zoals een recht van overpad.

Deze erfpachtproducten op de markt voor particuliere bewoning, vormen veelal een combinatie van koop, erfpacht, terugkoop en financiering. Afhankelijk van de voorwaarden van de overeenkomst worden de kosten van de woning extra gedrukt. Daarmee hebben deze invloed op de woonconsument.

In de akte van vestiging kunnen ook bepalingen staan die gelden voor het voortijdig beëindigen van de erfpacht. Voor de erfpachter betekent dit dat hij/zij kan opzeggen als dat in de erfpachtake niet is uitgesloten. Een opzegging van de erfpachter terwijl in de akte staat dat dit uitgesloten is heeft daarom geen effect. Doorgaans vindt opzegging minstens een jaar van tevoren plaats, mits geen sprake is van ernstig tekortschieten.

Op het moment dat de erfpachter twee achtereenvolgende jaren de erfpachtcanon niet betaalt of in ernstige mate tekortschiet in het nakomen van overige verplichtingen kan de erfverpachter het recht beëindigen². Om hiertoe te komen moet de erfpachter in bepaalde situaties eerst schriftelijk in gebreke zijn gesteld door de grondeigenaar. Ter illustratie kunnen een canonherziening of heruitgifte zorgen voor een (plotselinge) stijging van de canon. Naast het beëindigen kan het verkopen van de opstal een optie zijn, maar ook hiervoor dient de erfpachter toestemming te vragen aan de grondeigenaar.

² Deze twee voorwaarden zijn opgenomen in de wettelijke regeling. Het is niet toegestaan om hier ten nadele van de erfpachter vanaf te wijken.

3.4.2. Gemeente

De gemeente bevindt zich aan de andere kant van het speelveld en geeft de gronden van de woningen in erfpacht uit. Zoals eerder benoemd is erfpacht een privaatrechtelijk recht. Tevens gaat erfpacht over het uitgeven in bloot-eigendom, namelijk: de met erfpacht belaste grond. Hieruit volgt dat de gemeente de blooteigenaar wordt genoemd.

In de akte kan de gemeente mede vastleggen wanneer de canon herzien dient te worden. Via deze weg kan de gemeente ook vastleggen dat een latere intensivering van het grondgebruik wat resulteert in meerwaarde leidt tot een hogere canon. Met de extra inkomsten kunnen bijvoorbeeld publieke investeringen gefinancierd worden.

3.4.3. Hypotheekverstrekker

De hypotheekverstrekker heeft juridisch gezien geen directe consequenties aan de erfpachtconstructie. Desondanks zijn hypotheekverstrekkers kritischer zijn ten aanzien van het verlenen van de hypothecaire lening. Zij letten onder meer op de volgende punten:

1. Hoogte van de periodieke canon;
2. Herzieningsdatum van de canon (risico van stijging van de canon)
3. Inhoud van erfpachtvoorwaarden (beperkingen in gebruik)
4. Erfpachtrecht voor onbepaalde tijd of bepaalde tijd?
5. Eigenaar van het stuk grond, overheid of niet-overheid

Verder moeten hypotheekversterkers op basis van art 114. Besluit gedragstoezicht Wft drie maanden voor het aflopen van een rentevaste periode de hypotheeknemer (consument) informeren en een nieuw rente aanbod doen voor het restant van de looptijd van de hypotheek. Consumenten hebben de mogelijkheid om de rente voor een aantal jaar (variërend tussen de 10 en 30 jaar) vast te zetten. Er bestaat een risico dat de consument, afhankelijk aantal jaar dat rente is vastgezet, gedurende de looptijd van de hypotheek een of meerdere renteaanbiedingen krijgt. De hypotheekverstrekker kijkt bij het aanbieden van een nieuw renteaanbod o.a. naar de marktwaarde van de woning, restschuld en erfpachtvoorwaarden. Het tussentijds wijzigen van de erfpachtvoorwaarden door de gemeente kan daarmee een (negatief) effect hebben op een nieuw renteaanbod. Dit kan gevolgen hebben voor de financierbaarheid en maandlasten van de woonconsument.

3.4.4. Ontwikkelaar/bouwer

De laatste actor betreft de ontwikkelaar/bouwer. In het geval van de casus van gemeente Zwolle betreft het geen particuliere erfpacht, maar gemeentelijke erfpacht. Als gevolg hiervan heeft de ontwikkelaar/bouwer geen langdurige relatie met de woonconsument. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente kunnen wel administratieve afspraken gemaakt worden over wie verantwoordelijk is voor de erfpachtovereenkomst. In de praktijk komt het veel voor dat de ontwikkelaar, naast de koop- en aannemingsovereenkomst van de woning, ook zorg draagt voor de erfpachtovereenkomst. Hier staat wel vaak een financiële verplichting vanuit de gemeente richting de ontwikkelaar tegenover.

Aangezien erfpacht privaatrecht is, betreft brengt dit geen verandering in het publiekrecht met zich mee. Dit betekent dat aanvragen van een omgevingsvergunning nog steeds nodig is. In het bestemmingsplan moet de locatie dus zijn aangewezen als bestemming woning, of aangepast worden naar bestemming woning. De gemeente wil graag woningen realiseren en zal dus welwillend zijn om de bestemming aan te passen indien nodig. De omgevingsvergunning levert in dit opzicht geen problemen/wijzigingen op, mits de locatie ruimtelijk gezien geschikt is voor woningbouw.

3.5. Organisatorisch (inclusief administratie)

De laatste invalshoek bestaat uit de organisatorische invalshoek, met inbegrip van mogelijke administratieve impact.

3.5.1. Woonconsument

Voor de woonconsument resulteert erfpacht niet per definitie in aanvullende administratieve handelingen. Toch kan de hypotheekverstrekker voor de beoordeling extra documenten opvragen, plus het erfpachtcontract. Afhankelijk van het systeem van erfpacht vraagt het gedurende de periode oplettenheid in financiële zin van de woonconsument. Een eventuele verhoging van de jaarlijkse canon, middels indexatie of hertaxatie, heeft gevolgen voor de financiële maandlasten van de woonconsument. Bij een te snelle (of te hoge) verhoging kunnen consumenten in de financiële problemen komen.

3.5.2. Gemeente

Zoals eerder omschreven zorgt het invoeren van de erfpacht binnen de gemeente voor aanvullende administratieve lasten. Onder meer moet zij een erfpachtcontract (akte van vestiging) inclusief voorwaarden en dergelijke op- en vaststellen. Wettelijk zijn hier geen vaste richtlijnen voor, wat betekent dat de gemeente verantwoordelijkheid draagt voor de precieze invulling. Bovendien moeten betrokkenen als de woonconsument en ontwikkelaar/bouwer op de juiste manier geïnformeerd worden. Zo willen zij inzicht krijgen in de gevolgen die het heeft voor henzelf. Aansluitend resulteert dit in de vraag naar extra arbeidskracht (organisatorisch). Ook nadat de overeenkomsten gesloten worden kost het de gemeente arbeidskracht voor de controle en de handhaving van de overeenkomsten. De gemeente ontvangt in de meeste gevallen tegenprestaties in de vorm van canonbetalingen. Wanneer deze inkomsten niet op de juiste wijze binnenkomen dient de gemeente hier achteraan te gaan. Hetzelfde geldt voor het berekenen en doorvoeren van mogelijke canonverhogingen en indien woonconsumenten woningen op grond van erfpacht willen verkopen.

3.5.3. Hypotheekverstrekker

Indien sprake is van een hypothecaire leningsaanvraag voor een op erfpacht beruste woning kan het zijn dat de hypotheekverstrekker aanvullende documenten opvraagt bij de woonconsument. Daarmee kan het voor hen ietwat meer administratieve lasten opleveren. Ook hangt de hypotheekverstrekking af van factoren zoals in paragraaf 3.4.3 gesteld.

3.5.4. Ontwikkelaar/bouwer

De ontwikkelaar draagt verantwoordelijkheid voor het opleveren van de opstal aan de woonconsument. Aangaande de administratieve lasten dient de ontwikkelaar af te stemmen met de gemeente over de manier waarop uitgifte plaatsvindt. Daarnaast vraagt erfpacht van ontwikkelaars een andere manier van berekeningen. Onder het financiële perspectief is reeds opgehelderd dat er meer risico en hogere (verkoop)kosten verbonden kunnen zijn aan erfpacht. Denk aan bijvoorbeeld extra communicatie wat nodig is richting potentiële woningkopers. Organisatorisch gezien vraagt dit van de ontwikkelaar een zekere mate van expertise.

4. Overige instrumenten

Naast erfpacht kunnen in combinatie nog andere instrumenten optioneel worden ingezet om de betaalbaarheid van woningen te verzekeren. Dit kan gaan om het betaalbaar krijgen van woningen en het betaalbaar houden van woningen. Per instrument is kort ingegaan op de definitie en werking ervan, gevolgd door een korte omschrijving van de consequenties voor de vier actoren (mits van toepassing).

4.1. Meerwaardebeding

Een van de mogelijk instrumenten die toegepast kan worden is het meerwaardebeding. Een meerwaardeclausule (beding) vormt een bepaling van het contracten. Een voordeel van dit instrument is dat woningen hierdoor 'goedkoper' dan de marktwaarde verkocht kunnen worden. De eerste koper krijgt daardoor een korting op de woning. Door dit beding in te zetten ontstaat het recht om als eigenaar een vergoeding wegens waardevermindering te ontvangen op het moment dat het blote eigendom doorverkocht wordt binnen een bepaalde periode. Het beding komt met name voor bij de overdracht van agrarisch vastgoed, zodat de waarde in gelijke mate verdeeld moet worden over koper en verkoper. Bij het verkopen van gronden kan ook een meerwaardebeding worden opgenomen. Dit heeft dan tot doel om in geval van verkoop door de erfpachter binnen bijvoorbeeld vijf jaar een percentage van 'winst' ten goede te laten komen aan de oorspronkelijke erfpachter. Het is ook mogelijk dat het instrument meerwaardebeding zonder de combinatie met erfpacht wordt ingezet. Mocht de gemeente Zwolle kiezen voor om alleen het instrument meerwaardebeding (zonder erfpacht) toe te passen dan zal een deel van de winst ten goede komen aan de gemeente Zwolle.

4.2. KoopGarant

Een woning kopen met KoopGarant betekent dat starters een woning kunnen kopen voor een lagere prijs dan de oorspronkelijke marktwaarde bedraagt. Primair bepaalt een onafhankelijke taxateur de marktwaarde, waarna de kopers een koperskorting tussen de 10 en 25% ontvangen. Door deze korting te verminderen op de marktwaarde ontstaat een gecorrigeerde verkoopprijs (koopsom). Dit komt de betaalbaarheid voor de doelgroep ten goede. Voor het bepalen of iemand in aanmerking komt voor dit instrument bestaat voor nieuwbouw geen vaste rekenmethode, zoals wel het geval is bij bestaande woningbouw. Echter, het uitgangspunt blijft dat de korting bestemd is voor degenen die het echt nodig hebben om de woningmarkt te kunnen betreden.

Als de woning vervolgens door de koper terug verkocht wordt aan de gemeente vindt er wederom een (onafhankelijke) taxatie plaats, waarna de gemeente een percentage van de waardeontwikkeling inclusief de oorspronkelijk koopsom terugbetaalt aan de verkoper. Het percentage voor de waardeontwikkeling wordt vooraf vastgelegd en wordt toegepast op zowel een waardedaling als -stijging.

Het instrument KoopGarant voorkomt bij langdurige prijsstijgingen niet dat woningen op de vrije markt worden doorverkocht in een hoger prijssegment. Dat versterkt zich doordat de gemeente op het verdere prijsverloop geen invloed kan uitoefenen op de directe verkoopprijzen. Voornamelijk twee van de vier gedefinieerde actoren ondervinden directe consequenties van het instrument. Primair ontvangt de woonconsument voordelen aan het kopen met KoopGarant. Er wordt een korting geven op de woningprijs waardoor de woning eerder betaalbaarder wordt voor de woonconsument. Tevens profiteert de woonconsument deels van een mogelijke waardevermindering van de woning.

Voor de gemeente heeft het instrument als gevolg dat woningen binnen de gemeentelijke grenzen (op korte termijn) betaalbaarder kunnen worden voor de woonconsument. Kortingen kunnen ervoor zorgen dat woningen binnen het gewenste prijssegment vallen. De gemeente kan deze korting op de woning faciliteren door bijvoorbeeld een korting te geven op de grondprijs. Dit kost de gemeente wel potentiële grondopbrengsten die

niet meer ingezet kunnen worden voor andere publieke investeringen. Voor de hypotheekverstrekker heeft het naar verwachting geen gevolgen omdat de korting hoogstwaarschijnlijk de kloof betreft tussen de maximale hypotheekmogelijkheden van de woonconsument en de oorspronkelijke marktwaarde.

Op het moment dat de VON-prijzen gestaag toe blijven nemen bestaat het risico dat kortingen gefinancierd door KoopGarant niet meer toereikend genoeg kunnen zijn (snel stijgende VON-prijzen zorgen ervoor dat ook kortingen nagenoeg in lijn hiermee moeten stijgen). Daarmee heeft Over Morgen geconstateerd dat dit instrument primair een positief kort termijneffect heeft op de betaalbaarheid. Voor het bepalen van de effecten op de lange termijn bestaan er met de huidige woningmarkt te veel onzekerheden.

4.3. Terugkoopregeling

Het instrument terugkoopregeling heeft tot gevolg dat een koper een woning kan kopen, op voorwaarde dat de woning in geval van verkoop weer in bezet komt van de eigenaar (aangebodingsplicht). Hierbij geldt dat er geen sprake is van een jaarlijkse canonbetaling en de koper hoeft geen nieuwe afkoopsommen te betalen. Met behulp van een onafhankelijke taxatie wordt de waarde van de woning bepaald. Aansluitend kunnen er twee situaties voorkomen:

1. Bij verkoop wordt de betreffende waardestijging- of daling conform de KoopGarant gedeeld door de koper en de betrokken partij. Zo worden lusten en/of lasten met elkaar gedeeld. Het percentage staat in de koopakte.
2. Bij verkoop koopt de gemeente tegen een vast afgesproken bedrag de woning terug.

Nadat de woning verkocht is en weer in bezit is van de eigenaar, kan de gemeente opnieuw in erfpacht via een terugkoopregeling de opstal inclusief de gebruikersrechten op de kavel uitgeven. Via deze weg kan de gemeente de woning herhaalbaar inzetten voor de lagere middeninkomens.

Overeenstemmend met de KoopGarant regeling heeft de terugkoopregeling voor de woonconsument hetzelfde voordeel. Zo ontvangt de woonconsument korting, wat de betaalbaarheid op korte termijn ten goede doet. Dat beïnvloedt eveneens de potentie om het eigen vermogen op te bouwen.

Als zich de tweede geschetste situatie voordoet dan heeft de woonconsument minder tot geen profijt van een waardeontwikkeling bij een markt waarin de woningprijzen blijven stijgen. Uiteraard is dit wel afhankelijk van het terugkoopbedrag wat vooraf is afgesproken. In de huidige markt kan dit het nadelige effect van het opbouwen van een eigen vermogen versterken; de VON-prijzen stijgen aanhoudend en hier kan de woonconsument vervolgens niet van profiteren. Bij het kopen van een ander huis kan de woonconsument de overwaarde niet inzetten. Wanneer sprake is van een slechtere woningmarkt waarbij de woningprijzen dalen dan deelt de gemeente de lasten en draagt daarmee meer risico.

De consequenties voor de hypotheekverstrekker en ontwikkelaar zijn conform de KoopGarant regeling. Voor de gemeente kan dit een financieel voordeel hebben. In de praktijk ziet Over Morgen dat de gemeente de woning terugkoopt tegen de oorspronkelijk koopsom of tegen de oorspronkelijk inclusief een jaarlijkse indexering (CPI). Het verschil tussen oorspronkelijk koopsom en terugkoopbedrag is daardoor minimaal. De gemeente kan ervoor kiezen om vervolgens de woning weer op te markt te zetten tegen een koopsom wat binnen de beoogde prijsklasse valt.

Met dit instrument kan de gemeente op korte termijn de woning betaalbaar krijgen voor de juiste doelgroep. VON-prijzen van woningen kunnen als resultaat van de terugkoopovereenkomst lager op de markt gezet worden. Toch is het voor de lange termijn lastig vast te stellen of het vanuit het oogpunt van zowel de woonconsument als de gemeente de gewenste effecten behaalt.

5. Voorbeeldberekening erfpacht

Om meer gevoel te krijgen bij het effect van erfpacht (en overige instrumenten) op de betaalbaarheid van woningen is een voorbeeldberekening opgesteld (stap 2 van het stappenplan). In deze berekening is Over Morgen van een aantal uitgangspunten uitgegaan. Deze uitgangspunten en eventuele bijstelling hiervan hebben een directe invloed op het resultaat. Gelet op de grote mate van vrijheid van het bepalen van diverse uitgangspunten van erfpacht is het mogelijk dat een andere partij van andere uitgangspunten uitgaat. Daarom heeft Over Morgen het rekenmodel om het effect te analyseren toegevoegd aan deze rapportage. De gemeente Zwolle kan daarmee in een later stadium andere uitgangspunten hanteren om te analyseren wat voor gevolg dit heeft op het resultaat.

Effect erfpacht op woningwaarde

In deze rapportage wordt uitgegaan van een tussenwoning van 90 m² GBO met een VON-prijs van € 350.000,-. Dit is een van de woningtypen die gewaardeerd is in een eerder opgesteld rapport van Over Morgen. Dit bedrag is gebaseerd op een uitgebreide marktanalyse. Hierin is uitgegaan dat de woning (de opstal) en grond verkocht worden aan een woonconsument. Zoals beschreven in paragraaf 3.2 is beschreven wat het (theoretische) effect van erfpacht is op de VON-prijs van een woning zonder grondeigendom.

Stap 1: ten eerste wordt de grondwaarde residueel berekend bij een woning inclusief grondeigendom. Op basis van gespecificeerde woningkenmerken is de VON-prijs met bijbehorende kosten berekend. Het residu wat overblijft betreft het aandeel grond in de VON-prijs. In dit voorbeeld betreft het een grondwaarde van **€ 100.000,-**.

Residuele berekening	Tussenwoning
m ² GBO	90
vormfactor	0,75
m ² BVO	120
m ² kavel	120
VON-prijs	350.000
<i>Ontwikkelomzet</i>	<i>289.256</i>
Kosten	
Bouwkosten	141.273
Bijkomende kosten	24.016
Algemene kosten	6.612
Winst & Risico	17.355
<i>Totale stichtingskosten</i>	<i>189.256</i>
Grondwaarde	100.000

Stap 2: de verwachting is dat grond wat in erfpacht wordt uitgegeven een minder hogere waarde heeft dan de grond in een normale situatie. Daarom wordt 90% van de grondwaarde meegenomen als aandeel in de VON-prijs. Vervolgens moet er nog met BTW gerekend worden boven op de grondwaarde aangezien de erfpachtcanon belast is met 21% BTW. De grondwaarde wat uit de residuele berekening komt betreft een bedrag exclusief BTW. Het totale aandeel grondwaarde bij erfpacht (inclusief BTW) bedraagt daarmee **€ 108.900,-**.

Grondwaarde	100.000
Correctie	90%
Grondwaarde na correctie	90.000
BTW op grondwaarde	18.900
Totaal aandeel grondwaarde bij erfpacht	108.900

Stap 3: om tot een (theoretische) waardering van de VON-prijs (exclusief grondeigendom) te komen moet de grondwaarde bij erfpacht in mindering gebracht worden op de VON-prijs van een woning waarvan het grondeigendom wordt mee verkocht. Het resultaat wat hieruit komt is de theoretische VON-prijs van een woning waarvan de grond in erfpacht wordt uitgegeven. Bij deze berekening komt de VON-prijs uit op een waarde van **€ 241.100,-**. Op basis van de hoogte van deze VON-prijs valt de woning daarmee in de prijsklasse *middelduur 1*.

VON-prijs woning inclusief grondeigendom	350.000
Grondwaarde bij erfpacht	108.900
VON-prijs woning bij uitgegeven erfpachtgrond	241.100

Erfpachtberekening

Voor het bepalen van de jaarlijkse erfpachtcanon wordt de rekensystematiek *grondwaarde x canonpercentage* gebruikt. In de geschetste berekening kwam de grondwaarde bij erfpacht (exclusief BTW) uit op € 90.000,-. Het canonpercentage bestaat uit basisrendement en risico-opslag inclusief beheerkosten. Voor deze

Grondwaarde exclusief BTW	100.000
Correctie afslag	90%
Grondwaarde erfpacht (exclusief BTW)	90.000
Canonpercentage	3,50%
Erfpachtcanon per jaar (exclusief BTW)	3.150
Erfpachtcanon per maand (exclusief BTW)	263

berekening wordt een canonpercentage van 3,5% gehanteerd. Op basis van dit percentage komt de jaarlijkse erfpachtcanon exclusief BTW uit op € 3.150,-. Maandelijks is dit een bedrag van € 263,- exclusief BTW. Per 2015 wordt de erfpachtcanon belast met 21% BTW. Hiermee komt de jaarlijkse canon inclusief BTW uit op **€ 3.812,-**.

Veel gemeenten, ongeacht de erfpachtcategorie zoals genoemd in paragraaf 3.1, hanteren een gemiddelde looptijd van 50 jaar om de gronden in erfpacht uit te geven. Het is interessant om op basis van bovenstaande uitgangspunten voor een looptijd van 50 jaar te analyseren wat de totale opbrengsten voor de gemeente zal zijn. Oftewel, wat levert het de gemeente bij een looptijd van 50 jaar op om de gronden in erfpacht uit te geven. Een gemeente kan ervoor kiezen om de canon te indexeren, tussentijds opnieuw te bepalen of geen aanpassing in de canon in deze looptijd toe te passen. Over Morgen kiest voor deze voorbeeldberekening om de canon op basis van het jaarlijkse CPI-index te indexeren. De afgelopen tien jaar was de gemiddelde CPI-index 1,66%. Bij een erfpachtcanon van € 4.500 (exclusief BTW), gemiddelde jaarlijkse indexering van 1,66% en een looptijd van 50 jaar dan levert het de gemeente ca. **€ 142.448,-** NCW op. De eventuele organisatorische kosten moeten nog in mindering gebracht worden. Op basis van deze uitgangspunten en dit resultaat kan geconcludeerd worden dat het de gemeente financieel meer oplevert om gronden bij een looptijd van 50 jaar in erfpacht uit te geven dan een grondverkoop. Een eenmalige grondverkoop levert de gemeente € 100.000,- op.

Hypotheekberekening

Op basis van het Nibud-rekenmodel *financieringslastnormen 2022* kan op basis van het bruto jaarinkomen berekend worden wat de maximale hypotheek is. In deze voorbeeldberekening gaan wij uit van het salaris van 'Jan Modaal'. Dit betreft een bruto jaarsalaris van € 38.000,-. Verder wordt uitgegaan dat de partner deeltijd werk. Het bruto jaarsalaris van deze partner is € 20.000,-. In deze berekening wordt uitgegaan van een 10 jaar gemiddeld rentepercentage 1,40% (prijsspeil 22-2-2022). Bij de situatie dat een woning met grond(eigendom) wordt gekocht dan is op basis van bovenstaande situatie een maximale hypotheek van ca. € 270.000,- mogelijk. Deze woning heeft dan een VON-prijs van. € 350.000,- waardoor men ca. € 80.000 aan eigen geld moet inbrengen.

In de situatie dat men een hypotheek wil aanvragen voor een woning waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven moet er een correctie op de maximale hypotheeksom gebracht worden. Op basis van een jaarlijkse erfpachtcanon inclusief BTW bedraagt dit ca. € 108.000,-. Dit betekent dat de maximale hypotheek (270.000 -

73.000) ca. € 194.000,- is. De woning heeft bij uitgeven gronden in erfpacht een VON-prijs van € 241.000,-. Alsnog moet men in dit voorbeeld ca. € 47.000,- aan eigen geld inbrengen ondanks dat de woning 'goedkoper' is geworden. Op basis van deze voorbeeldberekening kan geconcludeerd worden dat de woning weliswaar goedkoper wordt, maar de woning op basis van maandlasten nog steeds redelijk 'onbereikbaar' blijft.

Gevolgen maandlasten

Bij een maximale hypotheeksom van ca. € 270.000,- en een rentepercentage van 1,40% zijn de bruto maandlasten voor de woonconsument € 923,- per maand. In de situatie dat de grond in erfpacht wordt uitgegeven bedraagt de maximale hypotheek ca. 194.000,-. Dit resulteert in een bruto maandlast van € 579,-. Dit is exclusief de (maand-)lasten die een woonconsument nog kwijt is aan erfpacht. Bij het onderdeel *erfpachtberekening* is uitgegaan van een jaarlijkse canon inclusief BTW van € 3.812,-. Dit resulteert in een maandelijks erfpachtcanon inclusief BTW van € 318,-. Inclusief de bruto maandlasten aan hypotheek bedragen hiermee de totale maandlasten € 980,-. Dit bedrag ligt € 57,- per maand (en € 682,- per jaar) hoger dan bij de situatie waarin een woning inclusief grondeigendom wordt gekocht.

Veel gemeenten faciliteren voor bepaalde doelgroepen een extra lening om alsnog de woning (financieel) bereikbaar te krijgen. Dit betreft een aanvullende lening boven op de hypotheek bij een geldverstrekker waardoor de maandlasten zullen toenemen. Gelet op bovenstaande totale maandlasten (€ 980,-) bij erfpacht is het vraag in hoeverre een extra lening financieel verantwoord is. De totale maandlasten liggen namelijk bij erfpacht al hoger dan in een situatie waarbij de woning inclusief grond wordt gekocht wordt.

Invloed tijd en prijsstijging

Op basis van de voorbeeldberekening kan geconcludeerd worden dat erfpacht een effect heeft op de betaalbaarheid van een koopwoningen. In dit voorbeeld heeft de woning waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven een (theoretische) VON-prijs van ca. € 241.000,-. Hiermee valt het binnen de prijsklasse van middelduur 1 (tot € 270.000,-).

Om het effect op langere termijn te voorspellen is een berekening opgesteld waarin per jaar geanalyseerd wordt of de woning waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven binnen de desbetreffende prijsklasse middelduur 1 valt. De onderdelen VON-prijs, grondwaarde en prijsklasse zijn in de tijd uitgezet en geïndexeerd op basis van CBS-cijfers. In onderstaand tabel zijn de drie onderdelen per jaar weergegeven. De regel *VON woning exclusief grond* geeft weer wat de prijs van een woning (waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven) in het desbetreffende jaar is. In jaar 1 is de VON-prijs € 241.000,- en een jaar later (jaar 2) is de woning zonder grond ca. € 252.000,-. Tevens geeft de regel *afwijking* weer of de woning nog binnen de prijsklasse (na indexering) valt. Bij jaar 2 is bijvoorbeeld valt de woning met een verschil van € 22.065,- nog binnen de gewenste prijsklasse (na indexatie).

De afgelopen 10 jaar was de gemiddelde waardestijging van een woning in de provincie Overijssel ca. 3,75% per jaar. De verwachting is dat de gemiddelde stijging in de gemeente Zwolle hoger ligt dan in de rest van de provincie Overijssel. Alsnog is gekozen om het percentage van 3,75% over te nemen vanwege het ontbreken van informatie over de gemiddelde woningstijging in de gemeente Zwolle. Met dit percentage wordt jaarlijks de VON-prijs van de woning (inclusief grondeigendom) geïndexeerd.

De grondwaarde van de erfpacht wordt conform de gemiddelde CPI-index van 1,66% jaarlijks geïndexeerd aangezien in deze voorbeeldberekening de erfpachtcanon hiermee ook jaarlijks wordt geïndexeerd. Tenslotte wordt de gewenste prijsklasse eveneens elk jaar met dit percentage geïndexeerd omdat in de ontvangen documenten aangegeven is dat de gehanteerde prijsklasse elk jaar conform de CPI-index geïndexeerd kunnen worden.

Opbouw	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
VON-prijs incl. grond	350.000	363.125	376.742	390.870	405.528	420.735	436.512	452.882	469.865	487.485
Grondwaarde (erfpacht)	-108.900	-110.708	-112.545	-114.414	-116.313	-118.244	-120.207	-122.202	-124.231	-126.293
VON woning exclusief grond	241.100	252.417	264.197	276.456	289.215	302.491	316.306	330.680	345.634	361.192
Prijsklasse gemeente	270.000	274.482	279.038	283.670	288.379	293.166	298.033	302.980	308.010	313.123
Afwijking	28.900	22.065	14.842	7.214	-835	-9.325	-18.273	-27.699	-37.624	-48.069

Op basis van deze percentages voor de desbetreffende onderdelen zijn de diverse bedragen in de tijd uitgezet. In de eerste vier jaar valt de woning nog binnen de gewenste prijsklasse, maar vanaf jaar 5 vindt er een omslag plaats. Vanaf dat jaar valt de woning niet meer binnen de prijsklasse en wordt het verschil tussen de VON-prijs (exclusief grond) en de gewenste prijsklasse elk jaar groter. Op de middel- en langere termijn draagt erfpacht (op basis van de gehanteerde uitgangspunten) niet bij aan het behouden van een woning in de gewenste prijsklasse. Dit wordt veroorzaakt doordat de opstal (de woning) harder in waarde stijgt dan de grond in erfpacht. Mocht de gemeente ervoor kiezen om de jaarlijkse erfpachtcanon niet te indexeren conform CPI-index dan zal de woning (exclusief grondeigendom) nog eerder uit de gewenste prijsklasse verwijden.

Invloed erfpacht op winst ontwikkelaar

Middels een opstalberekening opgesteld vanuit het perspectief van een ontwikkelaar is inzichtelijk gemaakt wat de mogelijke winst is voor een ontwikkelaar. Het betreft hier de winst wat een ontwikkelaar verdient bij de verkoop van een nieuwbouwwoning. Om het verschil aan te duiden is Over Morgen uitgegaan van een situatie waarin de ontwikkelaar inclusief grondeigendom verkoopt aan een consument en een situatie waarin een woning wordt verkocht waarin de grond in erfpacht is uitgegeven.

Opstal normale situatie

OPEX	Tussenwoning
m ² GBO	90
vormfactor	0,75
m ² BVO	120
m ² kavel	120

VON-prijs	350.000
<i>Ontwikkelomzet</i>	<i>289.256</i>

Kosten	
Grondkosten	100.000
Bouwkosten	141.273
Bijkomende kosten	24.016
Algemene kosten	6.612
<i>Totale kosten</i>	<i>271.901</i>

Winst & risico	17.355
---------------------------	---------------

Opstal erfpacht

OPEX	Tussenwoning
m ² GBO	90
vormfactor	0,75
m ² BVO	120
m ² kavel	120

VON-prijs	241.100
<i>Ontwikkelomzet</i>	<i>199.256</i>

Kosten	
Grondkosten	-
Bouwkosten	141.273
Bijkomende kosten	24.016
Algemene kosten	6.612
<i>Totale kosten</i>	<i>171.901</i>

Winst & risico	27.355
---------------------------	---------------

De totale kosten bij een normale situatie bestaat uit grondkosten en stichtingskosten. Bij een situatie met erfpacht bestaan de totale kosten alleen uit de stichtingskosten voor de bouw van de woning aangezien het grondeigendom niet deel uitmaakt van deze verkoop. Opvallend is dat op basis van deze uitgangspunten de winst voor de ontwikkelaar bij een erfpacht situatie hoger ligt dan bij een normale situatie. Voorzichtig kan geconcludeerd worden dat alleen het verkopen van de woning (de opstal) niet automatisch een lagere winst voor de ontwikkelaar betekent. Op basis van deze voorbeeldberekening is het is de vraag of het terecht is dat erfpacht tot een extra winst van ca. € 10.000,- leidt voor de ontwikkelaar. Een deel van deze extra 'winst' moet

namelijk wel weer gebruikt worden voor het dekken van extra verkoopkosten en communicatie doordat de gronden in erfpacht worden uitgegeven. Het is onduidelijk hoeveel meerwerk dit veroorzaakt voor een ontwikkelaar en zijn daarom buiten beschouwing gelaten in de opstalberekening.

Korting op de koopsom geven (overige instrumenten)

In hoofdstuk vier *Overige instrumenten* zijn een aantal instrumenten beschreven waarvan alle instrumenten redelijk wat raakvlakken hebben met betrekking tot betaalbaarheid. Bij het meerwaardebeding, Koopgarant en terugkoopregeling wordt een korting op de koopsom van de woning gegeven waardoor de woning bereikbaar wordt voor consumenten. De koopsom van de woning ligt hierdoor lager dan de marktwaarde van de woning.

Een korting van 23% op de VON-prijs is nodig om een woning met een VON-prijs van € 350.000,- binnen de gewenste prijsklasse *middelduur 1* van maximaal € 270.000,- te laten vallen. De koopsom, na deze korting, wordt € 269.500,-. Opgemerkt moet worden dat de koopsom en marktwaarde twee verschillende begrippen zijn. De woning wordt welleswaar tegen een koopsom van € 269.500,- verkocht terwijl de woning op de vrije markt € 350.000,- zou opleveren. Oftewel, de woning wordt tegen een lagere prijs dan de marktwaarde verkocht. Middels een voorbeeldberekening wordt weergegeven wat het effect in tijd en met prijsstijging is bij deze drie instrumenten.

Meerwaardebeding

Bij een meerwaardebeding geeft de gemeente een korting op de koopsom van de woning. De gemeente geeft in dit voorbeeld een korting van € 80.500,- op de waarde van woning zodat de koopsom van de € 269.500,- wordt waardoor de woning binnen de categorie *middelduur 1* valt. Hierdoor ligt de koopsom lager dan de marktwaarde (€ 350.000,-). In het beding wordt opgenomen dat bij een toekomstige verkoop de gemeente deels profiteert van een mogelijke winst. Een meerwaardebeding geldt vaak voor een periode tussen de 5 en 15 jaar. In dit voorbeeld is contractueel afgesproken dat voor de 1^e drie jaar een anti speculatiebeding geldt en dat bij gedurende een periode van 15 jaar een deel van de verkoop ten goede komt aan de gemeente. Deze meerwaarde wordt wel afgebouwd over een gestelde periode van 15 jaar. In dit voorbeeld wordt uitgegaan dat de woning na 5 jaar door de 1^e koper wordt verkocht. Gemakshalve is in deze berekening geen rekening gehouden met een eventuele waardevermindering van de woning.

Jaar	Afdracht aan gemeente	Verkoper ontvangt bij verkoop	Verlies gemeente
1	80.500	269.500	-
2	80.500	269.500	-
3	80.500	269.500	-
4	73.792	276.208	-6.708
5	67.083	282.917	-13.417
6	60.375	289.625	-20.125
7	53.667	296.333	-26.833
8	46.958	303.042	-33.542
9	40.250	309.750	-40.250
10	33.542	316.458	-46.958
11	26.833	323.167	-53.667
12	20.125	329.875	-60.375
13	13.417	336.583	-67.083
14	6.708	343.292	-73.792
15	-	350.000	-80.500

De gemeente ontvangt daardoor in jaar 5 een bedrag van ca. € 67.000,-. Gelet op de gegeven korting van € 80.500,- bedraagt daarmee het verlies van de gemeente ca. € 13.400,-.

KoopGarant

Bij koopgarant (i.c.m. erfpacht) wordt de woning weer terug verkocht wordt aan de verpachter. Bij een toekomstige verkoop wordt de betreffende waardestijging- of daling gedeeld door koper en de betrokken partij. In dit voorbeeld betreft het de gemeente die de grond in erfpacht heeft uitgegeven en wordt ervanuit gegaan dat de woning na 5 jaar weer wordt terug verkocht aan de gemeente. Een korting van 23% (€80.500,-) op de VON-prijs leidt tot een koopsom van € 269.500,-. Hiermee valt de woning binnen de gewenste prijsklasse. Van tevoren is contractueel vastgelegd dat de gemeente voor 30% profiteert van een eventuele waardestijging- of daling en de eigenaar voor 70%.

In 5 jaar stijgt de marktwaarde van de woning elk jaar met 3,75%. Op basis van een VON-prijs (marktwaarde) van € 350.000,- heeft de woning na deze periode een marktwaarde van ca. € 405.000,-. Ofwel in vijf jaar tijd is de woning ca. € 55.000,- in waarde gestegen. Bij een verkoop van de woning profiteert de eigenaar van de woning met € 38.500,- (70%) en de gemeente met € 16.500,- (30%) van deze waardestijging.

Op het moment dat de gemeente de woning terug gaat kopen dan bedraagt de totale koopsom wat de gemeente aan de eigenaar betaalt ca. **€ 308.000,-**. Dit bedrag is opgebouwd uit de oorspronkelijk koopsom (€ 269.500,-) en het aandeel van de waardestijging voor de eigenaar (€ 38.500,-).

Omschrijving	Bedrag
Marktwaarde jaar 1	350.000
Korting (23%)	80.500
Koopsom na correctie korting	269.500
Marktwaarde na 5 jaar	405.528
Waardeontwikkeling woning	55.528
Deel voor eigenaar (70%)	38.869
Deel voor gemeente (30%)	16.658
Terugkoopprijs	308.369
Prijsklasse gemeente (5 jaar)	288.379
Verschil	-19.990

De gewenste prijsklasse van *middelduur 1* is, na indexatie, in jaar 5 ca. € 289.000,-. Het bedrag waarvoor de gemeente de woning heeft aangekocht ligt ca. € 20.000,-. Hoger. De woning valt niet meer binnen de gewenste prijsklasse. Mocht de gemeente ervoor kiezen om de teruggekochte woning weer beschikbaar te stellen binnen de gewenste prijsklasse, dan zal de koopsom in dit voorbeeld weer € 20.000,- lager moeten liggen. In totaal kost het de gemeente binnen een termijn van 5 jaar ca. **€ 100.500,- per woning**. Dit bedrag bestaat uit de korting wat eerst op de woning is gegeven (€ 80.500,-) en het verschil tussen de terugkoopprijs en koopsom (€20.000,-) om te voldoen aan de gewenste prijsklasse tot € 289.000,-.

Terugkoopregeling

Het prijseffect bij een terugkoopregeling is hetzelfde als bij KoopGarant. Ook bij een terugkoopregeling kan er korting gegeven op de woning waardoor de koopsom lager ligt dan de daadwerkelijke marktwaarde. Zoals geschetst in paragraaf 3.3 heeft de gemeente twee mogelijkheden waar tegen de gemeente de woning terugkoopt. De eerste mogelijkheid betreft een vergelijkbare situatie als bij voorbeeldberekening van KoopGarant. In deze situatie is het resultaat hetzelfde voor de gemeente.

Verder heeft de gemeente de optie om de woning terug te kopen tegen een vast afgesproken bedrag. Hierin heeft de gemeente verschillen keuzes. In deze voorbeeldberekening is gekozen voor de optie terugkopen tegen de oorspronkelijk koopsom en de optie terugkopen tegen de oorspronkelijke koopsom inclusief indexering conform CPI-index (1.66%). De reden voor de keuzes heeft te maken met het feit dat de gemeente na een terugkoop de woning de woning weer beschikbaar willen stellen voor de gewenste categorie. Een financieel voordeel hiervan is dat het de gemeente relatief weinig geld hoeft te kosten. In deze voorbeeldberekening wordt uitgegaan van een korting van € 80.500 op de VON-prijs van € 350.000,-. Na 5 jaar wordt de woning weer terug verkocht aan de gemeente.

Optie	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5
Oorspronkelijk koopsom	269.500	269.500	269.500	269.500	269.500
Oorspronkelijke Koopsom inclusief indexering	269.500	273.974	278.522	283.145	287.845

Bij de optie oorspronkelijk koopsom hoeft de gemeente niet meer te betalen dan de prijs waartegen de woning oorspronkelijk is verkocht. In totaal liggen daarmee de kosten voor de gemeente binnen een termijn van 5 jaar op **€ 80.500,-** per woning. Dit bedrag bestaat alleen uit de korting die het eerder heeft gegeven op de woning. Bij de andere optie *oorspronkelijk koopsom inclusief indexering* koopt de gemeente de woning terug tegen de oorspronkelijk koopsom inclusief een jaarlijkse prijsstijging conform het CPI. Dit resulteert erin dat de gemeente ca. € 18.300 meer moet betalen voor de woning. Uiteindelijk kost deze optie de gemeente ca. **€ 98.800,-** per woning. Dit bedrag komt zeer sterk overeen met de totale kosten bij het instrument KoopGarant.

6. Bijlagen

Bijlage 1: Samenvatting instrumenten

Bijlage 2: Rekenmodel erfpacht en KoopGarant (wordt apart aangeleverd)

Bijlage 1: Samenvatting instrumenten

Instrument	Omschrijving	Bijdrage aan betaalbaar krijgen	Betaalbaarheid waarborgen
Erfpacht	De gemeente blijft eigenaar van de grond, terwijl de woning verkocht wordt aan de woonconsument. Als gevolg hiervan wordt de grondwaarde niet opgenomen in de VON-prijs die de woonconsument betaald. Als vervanging ontvangt de gemeente een tegenprestatie in de vorm van periodieke canonbetalingen. De afspraken over de invulling zijn in de akte van vestiging vastgesteld.	Het niet meenemen van de grondprijs resulteert in lagere VON-prijzen, wat een gunstig effect heeft op het betaalbaar maken van de woningen. Belangrijke kanttekening is dat de hypotheekverstrekker de erfpachtcanon meeneemt bij het bepalen van de hypothecaire lening. De hoogte van de lening valt lager uit waardoor het de vraag blijft of woningen middels erfpacht voor de juiste doelgroep beschikbaar worden gesteld.	Met erfpacht kan de gemeente zonder gemeentelijk geld te investeren geen betaalbaarheid op de langere termijn waarborgen. Onder meer komt dit doordat de VON-prijzen (bestaande uit de opstal) aanhoudend sterker toenemen dan de grondprijzen. Als volgt vallen de woningen niet meer binnen de gewenste prijsklassen.
Meerwaardebeding	Het inzetten van het meerwaardebeding creëert het recht om als eigenaar een vergoeding wegens waardestijging te ontvangen wanneer de woning binnen een vooraf gesproken termijn doorverkoopt.	Het verlenen van een korting bij aanvang heeft een positieve invloed op het betaalbaar krijgen van woningen. De gemeente kan een korting geven op de koopsom van de woning waardoor de woning 'goedkoper' verkocht kan worden dan de huidige marktwaarde.	Op termijn wordt de betaalbaarheid niet gewaarborgd aangezien een korting op de koopsom wordt gegeven. De koopsom ligt lager dan de marktwaarde van een woning. Bij verkoop van de woning ontvangt de verkoper een marktconforme prijs voor de woning. Een meerwaardebeding regelt dat het een deel van de winst ten goede laat komen aan erfpachter. Een deel van de gegeven korting op de koopsom bij de 1e koper kan daarmee (deels) terugverdient worden.
KoopGarant	De woonconsument ontvangt bij aankoop van een woning een koperskorting tussen de 10 en 25% waardoor de VON-prijs bij aanvang lager uitvalt. Deze korting moet de woonconsument echter tussentijds of bij verkoop terugbetalen. Daarnaast wordt een waardeontwikkeling gedeeld tussen de woonconsument en betrokken partij, zowel geldend bij een stijging als daling. Het percentage wordt vooraf vastgesteld.	Het verlenen van koperskorting aan de woonconsument heeft een positieve invloed op het betaalbaar krijgen van woningen. Zo vallen woningen binnen het gewenste prijssegment. Daarnaast heeft Koopgarant geen invloed op de hoogte van de mogelijke hypothecaire lening.	Principieel heeft KoopGarant tot doel om woningen betaalbaar op de markt te brengen. Mocht in de toekomst de woonconsument de woning willen verkopen dan is het verplicht de woning terug te verkopen aan de gemeente. Beide partijen profiteren van een (eventuele) waardestijging. Ondanks de inzet van dit instrument zorgen de continu stijgende VON-prijzen voor onzekerheid. Bij een structurele waardestijging van de woning verdwijnt de woning alsnog uit gewenste categorie. De gemeente kan ervoor kiezen om de woning tegen een lager bedrag dan de aankoopprijs weer op de markt te zetten. Hiermee wordt de woning alsnog behouden voor de gewenste categorie.

Terugkoopregeling	De terugkoopregeling is vergelijkbaar aan de KoopGarant, waarbij een woonconsument een koperskorting ontvangt. Via deze weg wordt de VON-prijs verlaagd. Dit tegen óf een afgesproken bedrag óf tegen taxatiewaarde. In het laatste geval ontvangt de consument een deel van de waardeontwikkeling en moet de gemeente de woning tegen een hoger bedrag dan de oorspronkelijke koopsom terugbetalen.	Bijdrage conform KoopGarant regeling.	Anders dan bij de Koopgarant kan dit instrument beter de betaalbaarheid te borgen. De gemeente heeft de mogelijkheid om bij een eventuele terugkoop de woning tegen een vastgestelde koopsom terug te kopen. De vooraf vastgestelde koopsom kan daarmee binnen de gewenste prijscategorie vallen. Vervolgens kan de gemeente tegen dezelfde koopsom weer terug op te markt zetten.
-------------------	--	---------------------------------------	--