



Aan: De gemeenteraad van Schiedam 3 juni 2025
Registratienummer: 25VR038
Contact Steller: contact@schiedam.nl
Telefoonnummer steller: 010 2191111
Portefeuillehouder: wethouder A.N. Biekman
Publicatie : Openbaar
Onderwerp: Beleidsnota Erfpacht 2025

A. Voorgesteld besluit:

1. De Beleidsnota Erfpacht 2025 vast te stellen waarvan de belangrijkste nieuwe beleidsregels en/of aanvullingen zijn:

- a. het introduceren van eeuwigdurend erfpacht;
- b. het introduceren van de mogelijkheid om intentieverklaringen af te geven;
- c. het creëren van de optie voor erfpachters om een lopende afkoopperiode open te breken;
- d. het invoeren van de optie van vervroegde canonherziening;
- e. het overstappen bij de grondwaardebepaling naar een berekening op basis van een grondquote van de WOZ-waarde zoals bekend bij De RBG;
- f. het introduceren van de mogelijkheid van jaarlijkse indexering in combinatie met een 10-jaarlijkse integrale herziening;
- g. het herformuleren van de mogelijkheid voor een klimcanon;

2. Kennis te nemen van de routekaart met een overzicht van activiteiten horend bij de implementatie van het nieuwe erfpachtbeleid.

B. Aanleiding:

Voor circa 450 erfpachters in Schiedam komt de komende 15 jaar het einde van hun contractperiode in zicht. De afgelopen maanden zijn signalen van erfpachters ontvangen over een onder druk staande verkoopbaarheid van woningen (erfpachtrechten). Voor veel geldverstrekkers vormt een aflopende erfpachttermijn een belemmering bij het verstrekken van een hypothecaire financiering. Zo ook een naderend eind van een afkooptijdvak en het herzien van de canon met een lange herzieningscyclus.

Dit veroorzaakt onzekerheid, waardoor het erfpachtrecht (de woning op erfpachtgrond) geen aantrekkelijk onderpand meer vormt voor de geldverstrekker (de hypotheeknemer). Met het herzien van erfpachtbeleid wordt aan de onzekerheid een eind gemaakt en aangesloten bij gewijzigde wetgeving, opvattingen en inzichten, mede vanuit erfpachters en deskundigen. Het herziene beleid levert een bijdrage aan de verkoopbaarheid van woningen op erfpachtgrond.

C. Maatschappelijk doel:

Met erfpacht behoudt de gemeente Schiedam enige mate van zeggenschap over haar gronden waar deze gebruikt kan worden door anderen (erfpachters).

Andere (maatschappelijke) doelen waarvoor erfpacht kan worden ingezet zijn het kunnen sturen op ruimtelijke ontwikkelingen, het bevorderen van de betaalbaarheid van woningen, het behouden van de grondwaardeontwikkeling ten gunste van de gemeente Schiedam en het tegengaan van mogelijke speculatie met gronden.

De nieuwe beleidsregels volgend uit de Beleidsnota Erfpacht 2025 zijn vooral gericht op het wegnemen van belemmeringen welke nu door erfpachters kunnen worden ervaren bij de verkoop van hun woning waarmee onrust onder de erfpachters zoveel mogelijk wordt voorkomen. De voorliggende beleidsnota gaat over particuliere woningerfpachten.

D. Argumenten:

1.1 het vaststellen van de Beleidsnota Erfpacht 2025

Met het vaststellen van de Beleidsnota Erfpacht 2025 ontstaan instrumenten voor de gemeente Schiedam om belemmeringen weg te kunnen nemen welke nu door erfpachters kunnen worden ervaren bij de verkoop van hun woning. Ook neemt de transparantie en de efficiency in het werkproces toe met het nieuwe beleid. De belangrijkste wijzigingen luiden als volgt:

1.a. het introduceren van eeuwigdurend erfpacht.

Voor banken geldt bij de beoordeling van een hypothecaire financiering de formele waarheid: een erfpachtrecht kan eindigen per expiratedatum en dus kán het onderpand (het erfpachtrecht) ophouden te bestaan. Hoewel de beoordelingscriteria van banken onderling verschillen, kan worden gesteld dat het aanbreken van de expiratedatum, binnen de helft van de looptijd van de gevraagde financiering, problematisch is. Dus bij een benodigde (maximale) hypothecaire looptijd van 30 jaar vormt een expiratedatum eerder dan 15 jaar een belemmering. Met de introductie van eeuwigdurende erfpacht blijft sprake van de bepalingen die het niveau van de canon bepalen en de cyclus waarin dat gebeurt. De expiratedatum is dan niet meer van toepassing. Deze aanpassingen zijn voor lopende erfpachtrechten, per erfpachtrecht, voortijdig mogelijk. Met eeuwigdurend erfpacht worden belemmeringen in de markt voor woningen met erfpacht weggenomen.

1.b. het ontstaan van de mogelijkheid om een intentieverklaring af te geven.

Diverse erfpachtgemeenten bieden als oplossing dat de gemeente een intentieverklaring kan afgeven aan de bank. Daarin staat dat het erfpachtrecht na expiratie zal worden verlengd/opnieuw zal worden gevestigd, of iets gematigder, dat het voornemen bestaat om het erfpachtrecht na expiratie te verlengen/opnieuw te vestigen. Het voordeel van deze werkwijze is dat het uiterst simpel is uit te voeren. De nadelen zijn formeel en principieel. Het betreft *intentieverklaringen*. Het biedt geen zekerheid en heeft ook geen derdenwerking (dus voor anderen dan de

erfpachter). Een intentieverklaring kan de financiering van een woning op erfpacht vergemakkelijken en is beperkt en in bepaalde situaties voortaan mogelijk.

1.c. het creëren van de optie voor erfpachters om een lopende afkoopperiode open te breken.

Nieuw in het Schiedamse erfpachtbeleid is de mogelijkheid om een lopende afkoopperiode open te breken. De erfpachter kan verzoeken om over te stappen op het betalen van een periodieke canon. Het canonniveau wordt vastgesteld op dezelfde wijze als sprake zou zijn van een gewone canonherziening, volgens de regels van de hierna beschreven vervroegde canonherziening. Hiermee ontstaat voor banken zekerheid omtrent de hoogte van de canon.

1.d. invoeren van de optie van vervroegde canonherziening.

Met de vaststelling van deze beleidsnota wordt de mogelijkheid van vervroegde canonherziening ingevoerd. Hierdoor kan eerder dan per het toekomstige moment van canonherziening een concreet niveau voor de nieuwe canon worden vastgesteld. Dit is een maatregel ter verbetering van de verkoopbaarheid van woningen op erfpachtgrond.

1.e. overstappen bij de grondwaardebepaling naar berekening op basis van een grondquote van de WOZ-waarde.

In navolging van diverse erfpachtgemeenten wordt met de vaststelling van deze beleidsnota, waar mogelijk, overgestapt op grondwaardebepaling op basis van een grondquote van de WOZ-waarde. De nieuwe werkwijze levert erfpachters versneld een inzicht in de grondwaarde en zal tot een vereenvoudiging van processen leiden.

1.f. introduceren van de mogelijkheid van jaarlijkse indexering in combinatie met een 10-jaarlijkse integrale herziening.

Bij een lange herzieningstermijn, zoals 25 jaar, blijkt altijd sprake van een stijging van de canon. Deze stijging kan aanzienlijk zijn, want het canonniveau is uiteindelijk op de dag van herziening 25 jaar oud. Met de vaststelling van deze beleidsnota wordt de mogelijkheid van jaarlijkse indexering ingevoerd in combinatie met een 10-jaarlijkse integrale herziening. Het wordt gepresenteerd als een keuze bij het 10-jaarlijks herzien van de canon. Met het jaarlijks indexeren wordt de (jaarlijkse) stijging van de canon veel gelijkmatiger in de tijd opgebouwd en vermijden we aanzienlijke waarde sprongen als gevolg van lange herzieningstermijnen. Als stimulans geldt enige korting op de canon (budget neutraal).

1.g. herformuleren van de optie voor een klimcanon.

Met de vaststelling van deze beleidsnota wordt bepaald dat een klimcanon op verzoek mogelijk is voor woningerfpachten bij gelegenheid van een canonherziening. Daarbij zal aangetoond zal moeten worden dat door de canonherziening een problematische financiële situatie ontstaat. De regeling is vooral bedoeld om een tijdelijke problematische financiële situatie te overbruggen.

E. Duurzaamheid

De Beleidsnota Erfpacht 2025 neemt onder meer onzekerheid bij banken bij financiering van woningen op erfpachtgrond weg. Dit kan positief werken voor de financiering van duurzaamheidsmaatregelen bij betreffende woningen.

F. Kanttekening en risico's:

1.1 Vaststelling Nota Erfpachtbeleid 2025

Het vaststellen van de Beleidsnota Erfpacht 2025 kan een moment zijn voor adviseurs en erfpachters om bezwaren tegen de hoogte van canonherzieningen te uiten via media of politieke kanalen. De voorliggende Nota Erfpachtbeleid 2025 kent een regeling voor klimcanon waarmee problematische financiële situaties tijdelijk kunnen worden opgevangen. Het doel van nieuwe beleidsregels is niet hogere of lagere canon door herzieningen.

1.2 Implementatie beleidsregels

Met de routekaart zijn op hoofdlijn de te zetten stappen beschreven om te komen tot een volwaardige implementatie van het nieuwe beleid. Erfpacht is en blijft een complexe materie waar een ervaren team Erfpacht aan werkt. De implementatie kan leiden tot te grote werkdruk. Extra ondersteuning van collega's of externe inhuur is vanwege de complexiteit daarvoor niet altijd een werkbare oplossing. Mogelijk ontstaat enige vertraging in de implementatie van onderdelen van de routekaart. De beleidsregels en maatregelen van implementatie zijn geprioriteerd naar de grootste belangen van onze erfpachters eerst.

G. Financiën:

De Beleidsnota Erfpacht kent geen financiële consequenties en is budgettair neutraal. De implementatiewerkzaamheden passen binnen het financiële kader 2025 en 2026.

De intentie van de Beleidsnota Erfpacht 2025 is het waar mogelijk wegnemen van belemmeringen in verkoopbaarheid van woningen op erfpachtgrond. Dit zonder financieel effect voor de erfpachter en de gemeente.

Zo maakt het voor de begroting van de gemeente geen verschil of een erfpachter canon betaalt voor een erfpachtrecht dat over 15 jaar expireert, of dat hij die canon betaalt voor een eeuwig durende erfpacht. Ook bij een eeuwigdurend erfpachtrecht blijft de betalingsverplichting gewoon bestaan. Het enige dat verandert is de looptijd van de overeenkomst, de overige verplichtingen blijven bestaan. De herzieningsperiode blijft zoals afgesproken. De hoogte van de canon en de wijze waarop dat periodiek wordt herzien veranderen ook niet.

In de uitwerking van de nota wordt continu getoetst op het beginsel van budgettair

neutrale producten. Budgetneutraliteit als randvoorwaarde is het uitgangspunt voor de activiteiten die vastgelegd zijn in de routekaart horend bij de implementatie van het nieuwe erfpachtbeleid

H. Uitvoering (TA-tekst, planning, communicatie, publicatie, evaluatie/controle etc.):

De website van de gemeente Schiedam is sinds 1 januari 2025 voorzien van informatie aangaande erfpacht. Onderdeel van de implementatie van de nieuwe beleidsregels is het meer digitaliseren van processen waardoor het voor onze erfpachters eenvoudiger en eenduidiger wordt om te komen tot afkoop en/of herziening van erfpacht. Ook wordt een Nota Erfpacht opgesteld geschreven voor de gebruikers, waarmee een totaalbeeld wordt geschetst van divers gestapeld erfpachtbeleid.

Bijlage(n):

Beleidsnota Erfpacht 2025 (MEM0054865).

burgemeester en wethouders van Schiedam,
de secretaris, de burgemeester,

C.E. Bos

mr. H.M. Bergmann



**gemeente
Schiedam**

De raad van de gemeente Schiedam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2025 (25VR032)

Besluit:

1. De Beleidsnota Erfpacht 2025 vast te stellen waarvan de belangrijkste nieuwe beleidsregels en/of aanvullingen zijn:

- a. het introduceren van eeuwigdurend erfpacht;
- b. het introduceren van de mogelijkheid om intentieverklaringen af te geven;
- c. het creëren van de optie voor erfpachters om een lopende afkoopperiode open te breken;
- d. het invoeren van de optie van vervroegde canonherziening;
- e. het overstappen bij de grondwaardebepaling naar een berekening op basis van een grondquote van de WOZ-waarde zoals bekend bij De RBG;
- f. het introduceren van de mogelijkheid van jaarlijkse indexering in combinatie met een 10-jaarlijkse integrale herziening;
- g. het herformuleren van de mogelijkheid voor een klimcanon;

2. Kennis te nemen van de routekaart met een overzicht van activiteiten horend bij de implementatie van het nieuwe erfpachtbeleid.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van 15 juli 2025.

de griffier,

{{esl:Signer1:capture:size(200,100)}}}

{{esl:Signer2:capture:size(200,100)}}}

de voorzitter,

mr. M. Pe MEC

mr. H.M. Bergmann