

Herziening Erfpacht Einde Tijdvak

Inhoudelijke toelichting

Versie	11 oktober 2024
Status	Concept
Kenmerk	11847914



Inhoud

Inleiding: Waarom deze informatie?	3
1 Informatie over erfpacht in Utrecht	4
1.1 Erfpacht in Utrecht	4
1.2 De AB 1974 en AB 1983 in het kort	4
1.3 Er gaat wat veranderen: het eerste tijdvak van de AB 1974 loopt af	4
1.4 Op welke datum eindigt het eerste tijdvak?	5
1.5 Canon	5
2 Eeuwigdurend afkopen canon	6
2.1 De wenselijkheid tot het (eeuwigdurend) afkopen van de canonverplichting	6
2.2 Afkoop canon mogelijk met Conversieregeling Erfpacht 2017 voor erfpachtrechten met de bestemming wonen	6
2.3 De mogelijkheid tot afkoop voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan wonen	6
2.4 Afkopen canon na het aflopen van het huidige tijdvak	7
3 Herziening van de AB 1974	8
3.1 Huidige regeling	8
3.2 De beoogde herziening van de AB 1974	8
3.3 Canonherziening aan het einde van het huidige tijdvak	9
3.3.1 Grondwaarde	9
3.3.2 Canonpercentage	12
3.3.3 Geen ingroeiregeling	13
3.4 Financiële uitgangspunten gewijzigde AB 1974	14
3.5 Financiële consequenties voor de erfpachter	15
3.6 Financiële consequenties voor de gemeente	15
3.7 Externe toetsing	15

Inleiding: Waarom deze informatie?

Dit document gaat over de erfpachtrechten die vallen onder de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974). De AB 1974 gaan uit van tijdvakken van vijftig jaar waarbinnen de vastgestelde voorwaarden gelden. Na het verstrijken van een tijdvak van vijftig jaar mag de gemeente de voorwaarden actualiseren, zodat de voorwaarden voldoen aan de huidige tijd. Van de eerste erfpachtrechten eindigt het tijdvak van vijftig jaar de komende jaren.

Bij de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983) duurt het nog even voordat het eerste tijdvak van vijftig jaar afloopt. Daarom worden de AB 1983 op een later moment geactualiseerd. Omdat de AB 1974 en de AB 1983 inhoudelijk grotendeels overeenkomen, heeft de wijze van herziening van de AB 1974 die nu gekozen wordt waarschijnlijk ook effect op de actualisatie van de AB 1983. Deze informatie is dus ook relevant voor erfpachters met erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn.

De afgelopen periode is gewerkt aan een nieuw voorstel. In deze inhoudelijke toelichting is achtergrondinformatie opgenomen en is het voorstel voor wat betreft de financiële uitgangspunten uitgeschreven en toegelicht.

Let op!

Deze inhoudelijke toelichting is bedoeld om de erfpachters en andere belanghebbenden zo duidelijk mogelijk te informeren over de financiële uitgangspunten van het voorstel. Indien gewenst kunnen zij hun reactie geven op het voorstel van de gemeente. Het beschreven voorstel is onderdeel van het besluitvormings- en participatietraject. Het huidige voorstel kan in het kader hiervan nog wijzigen. De definitieve set herziene AB 1974 zal uiteindelijk ter besluitvorming aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad worden voorgelegd. Bij alle informatie die nu gedeeld wordt, geldt uitdrukkelijk het voorbehoud dat het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad uiteindelijk nog een besluit moeten nemen over de definitieve voorwaarden.

Gezien het bovenstaande kunnen er geen rechten ontleend worden aan de informatie die is vermeld in deze inhoudelijke toelichting.

1 Informatie over erfpacht in Utrecht

1.1 Erfpacht in Utrecht

De gemeente heeft in het verleden (en doet dat ook nog steeds) grond in erfpacht uitgegeven. Erfpacht betekent dat de grond in eigendom van de gemeente blijft en dat de erfpachter het gebruiksrecht van de grond krijgt. De afspraken tussen de erfpachter (gebruiker van de grond) en gemeente (eigenaar van de grond) zijn vastgelegd in de erfpachtake. De waarde van de gebouwen op de grond komt toe aan de erfpachter. Het gebruik van de grond is niet gratis. Voor het gebruik betaalt de erfpachter een (periodieke) vergoeding, de canon. De canon is gebaseerd op de grondwaarde. De grondwaarde wordt bij aanvang van een (nieuw) tijdvak vastgesteld.

De gemeente heeft door de jaren heen verschillende algemene en bijzondere voorwaarden voor erfpacht vastgesteld. De meest voorkomende algemene voorwaarden zijn de AB 1974, AB 1983 en de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989). De AB 1974 en AB 1983 gaan uit van een tijdvak van vijftig jaar en dit leggen we hieronder kort uit. De AV 1989 zijn erfpachtvoorwaarden zonder tijdvak, de zogenaamde eeuwigdurende erfpacht die in het volgende hoofdstuk wordt toegelicht.

1.2 De AB 1974 en AB 1983 in het kort

De AB 1974 en AB 1983 zijn in grote lijnen hetzelfde opgebouwd. Beide gaan uit van erfpachtrechten voor onbepaalde tijd, maar met afspraken voor een tijdvak. Zowel de AB 1974 als de AB 1983 kennen tijdvakken van vijftig jaar. Dat betekent dat de huidige voorwaarden gelden voor vijftig jaar. Na het verstrijken van een tijdvak van 50 jaar mag de gemeente de voorwaarden, inclusief de bijzondere voorwaarden, aanpassen en actualiseren. Deze erfpachtrechten noemen we voortdurende erfpachtrechten.

Anno 2023 gaat het om circa 300 erfpachtrechten die vallen onder de AB 1974, waarvan circa 200 erfpachtrechten met de bestemming 'wonen'. De overige erfpachtrechten hebben een andere bestemming dan wonen. De helft van de erfpachtrechten met een andere bestemming dan wonen bestaat uit tuinen, bergingen en garages.

Bij de AB 1983 gaat het om circa 1.050 erfpachtrechten, waarvan circa 900 erfpachtrechten met de bestemming 'wonen' en circa 150 erfpachtrechten met een andere bestemming dan wonen.

1.3 Er gaat wat veranderen: het eerste tijdvak van de AB 1974 loopt af

Van de eerste erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn, eindigt het tijdvak van vijftig jaar in de komende jaren. Omdat de wetgeving de afgelopen decennia is veranderd, zullen onder meer de bestaande afspraken in overeenstemming worden gebracht met de huidige wetgeving.¹

Op basis van de huidige AB 1974 kan aan het einde van een tijdvak de canon worden geactualiseerd aan de hand van de actuele grondwaarde. Ook de overige voorwaarden uit de AB 1974 kunnen na afloop van een tijdvak worden gewijzigd. De nieuwe voorwaarden moeten wel voldoen aan de wettelijke bepalingen met betrekking tot erfpacht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast moeten de nieuwe voorwaarden redelijk en billijk zijn.

¹ Dit wordt toegelicht in het 'Concept Voorstel Herziening AB 1974 Einde Tijdvak'.

Dit document gaat over het aanpassen en actualiseren van de financiële uitgangspunten van de AB 1974. Deze aanpassing heeft onder andere gevolgen voor de door de erfpachters te betalen canon. Bij de AB 1983 duurt het nog even voordat het eerste tijdvak van vijftig jaar afloopt. Daarom worden de AB 1983 op een later moment geactualiseerd. Omdat de AB 1974 en de AB 1983 inhoudelijk grotendeels overeenkomen, heeft de wijze van herziening van de AB 1974 waarschijnlijk ook effect op de herziening van de AB 1983. Deze informatie is dus ook relevant voor erfpachters met erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn.

1.4 Op welke datum eindigt het eerste tijdvak?

De datum waarop het tijdvak van vijftig jaar eindigt verschilt per erfpachtrecht en is vastgelegd in de akte waarbij de grond in erfpacht is uitgegeven of in eventuele latere akte(n) van wijziging van het erfpachtrecht. Er zijn tot en met 1990 percelen grond in erfpacht uitgegeven onder toepassing van de AB 1974. Van de eerste erfpachtrechten die zijn gevestigd kort na vaststelling van de AB 1974, verstrijkt het huidige tijdvak waarschijnlijk in 2025. Het tijdvak van de laatste erfpachtrechten onder de AB 1974 eindigt rond 2040.

1.5 Canon

De erfpachter betaalt een (periodieke) vergoeding voor het gebruik van de grond, de canon.

De canon wordt bij het begin van een tijdvak op grond van de AB 1974 vastgesteld op basis van de grondwaarde en een canonpercentage. Op grond van de huidige AB 1974 dan wel op grond van de bijzondere erfpachtvoorwaarden zijn er twee varianten voor het betalen van canon.

- **Betaling van een jaarlijkse canon.** De hoogte van de jaarlijkse canon wordt elke 10 jaar opnieuw vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. Deze tussentijdse herzieningen zijn in de AB 1974 gereguleerd. Tegen het einde van een tijdvak van vijftig jaar kan de canon voor het nieuwe tijdvak worden herzien op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. De canon moet door de erfpachter per half jaar bij vooruitbetaling worden voldaan.
- **De canon is afgekocht voor vijftig jaar** en de erfpachter betaalt jaarlijks alleen nog het indertijd voor afkoop uitgezonderde deel van de canon (meestal EUR 11,34 (NLG 25,=)). Tegen het einde van een tijdvak van vijftig jaar wordt de canon voor het nieuwe tijdvak opnieuw vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. Na afloop van het huidige tijdvak (de afgekochte periode van vijftig jaar) is er weer jaarlijks een canon verschuldigd.

2 Eeuwigdurend afkopen canon

2.1 De wenselijkheid tot het (eeuwigdurend) afkopen van de canonverplichting

Bij een deel van de erfpachters bestond de wens om niet periodiek een canon te betalen, maar deze verplichting voor vele jaren af te kopen door het betalen van een afkoopsom. De erfpachtrechten onder de AB 1974 en de AB 1983 voorzien in deze mogelijkheid door de canon voor tien of vijftig jaar af te kunnen kopen. De AV 1989 gaat uit van eeuwigdurende erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend (voor altijd) wordt afgekocht. Voordeel van het (tijdelijk of eeuwigdurend) afkopen is dat, zij het tegen betaling van de afkoopsom vooraf, er gedurende de periode van afkoop geen canon meer betaald hoeft te worden en de hoogte van de canon gedurende de periode van afkoop dus ook niet kan wijzigen. De financiële verplichting voor de erfpachter is dan voorspelbaar. Op basis van de AV 1989 kan de gemeente de erfpachtvoorwaarden ook niet meer wijzigen, omdat bij de AV 1989 geen sprake is van tijdvakken zoals bij de AB 1974 en de AB 1983 wel het geval is. De gemeente heeft sinds 1989 gestimuleerd dat zoveel mogelijk erfpachters hun canonverplichting eeuwigdurend afkopen. Dit beleidsuitgangspunt geldt nog steeds en daarom lichten we de mogelijkheden tot afkoop hieronder kort toe.

2.2 Afkoop canon mogelijk met Conversieregeling Erfpacht 2017 voor erfpachtrechten met de bestemming wonen

De beleidslijn vanaf 1989 is gericht op eeuwigdurende erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht. Verschillende keren heeft de gemeente een regeling vastgesteld waarmee erfpachters met een erfpachtrecht waarop de AB 1974 of AB 1983 van toepassing zijn de canon in het eerste tijdvak alsnog in één keer konden afkopen. Daarbij wordt het erfpachtrecht geconverteerd naar de AV 1989 en heeft de erfpachter in de toekomst geen canonverplichting meer. De laatste regeling die de gemeente hiervoor heeft vastgesteld is de Conversieregeling Erfpacht 2017. Deze regeling is van toepassing op erfpachtrechten met een woonbestemming, waarbij de erfpachter de woning zelf bewoont.

Van de Conversieregeling Erfpacht 2017 kan gebruik worden gemaakt tot het einde van het huidige tijdvak. Naast dat de canon in één keer afgekocht kan worden, is het bij deze regeling ook mogelijk om de grondwaarde op dat moment 'vast te klikken' en daarbij een jaarlijkse canon te betalen. Op die manier blijft de afkoopsom in de toekomst gelijk en ook de jaarlijkse canon verandert niet meer. Ruim de helft van de toenmalige erfpachters hebben sinds 2017 van deze conversieregeling gebruik gemaakt.

2.3 De mogelijkheid tot afkoop voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan wonen

Erfpachters van grond met een andere bestemming dan wonen kunnen eveneens een aanvraag doen om hun erfpachtrecht te converteren naar de AV 1989. Hiervoor kunnen zij een aanvraag doen op grond van de beleidsuitgangspunten zoals vastgesteld in 1998. De gemeente laat de erfpachter weten of conversie naar de AV 1989 mogelijk is. Als conversie mogelijk is, wordt de grondwaarde bepaald door middel van een taxatie.

2.4 Afkopen canon na het aflopen van het huidige tijdvak

Om erpachters na het huidige tijdvak de mogelijkheid te bieden om de canonverplichting voor altijd af te kopen, wordt in het voorstel voor de herziene AB 1974 een afkoopregeling opgenomen. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 3.4.

3 Herziening van de AB 1974

3.1 Huidige regeling

De AB 1974 zijn bijna vijftig jaar geleden door de gemeenteraad vastgesteld. In de AB 1974 zijn bepalingen opgenomen over de rechten en plichten van de gemeente en de erfpachter. Ook zijn er financiële voorwaarden opgenomen die bepalen hoe de canon tot stand komt.

Op grond van de AB 1974 kan de gemeente de jaarlijkse canon in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende tijdvak herzien voor de volgende periode van tien jaar. De nieuwe canon wordt bepaald op basis van de werkelijke grondwaarde, maar kan bij een herziening niet hoger worden vastgesteld dan tweemaal het bedrag van de laatst geldende canon en niet lager dan het bedrag waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld.

Voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen' geldt verder dat de canon bij een (tussentijdse) herziening niet méér mag stijgen dan met het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor woningen in de tien jaar voorafgaand aan de herziening. De gemeenteraad heeft op 7 december 2000 besloten om aan deze bepaling een andere invulling te geven. De canonstijging wordt vanaf 1 januari 2000 gemaximeerd tot de gecumuleerde gemiddelde huurverhoging van woningen van de voorafgaande periode van 10 jaar. Deze huurverhoging wordt jaarlijks gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Naast de tienjaarlijkse herziening van de canon gedurende het tijdvak kan de canon op grond van de AB 1974 ook tegen het einde van een tijdvak van vijftig jaar door de gemeente worden herzien. De herziening van de canon zal daarbij plaatsvinden op basis van de werkelijke waarde van de grond. Bij de herziening van de canon tegen het einde van het tijdvak zijn de begrenzingsen aan de canonstijging die gelden bij de tienjaarlijkse herziening tijdens het tijdvak niet van toepassing. Bij het herzien van de canon tegen het einde van het huidige tijdvak stelt de gemeente de canon zorgvuldig vast met inachtneming van de eisen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

3.2 De beoogde herziening van de AB 1974

De AB 1974 waren bij het vaststellen daarvan op 15 augustus 1974 een uitgebalanceerde set erfpachtvoorwaarden. Met het wijzigen van de AB 1974 willen we de erfpachters opnieuw een evenwichtige set erfpachtvoorwaarden aanbieden. De gemeente heeft zich daarbij rekenschap gegeven van de belangen van de erfpachters.

De mate van financiële **voorspelbaarheid** en daarmee het bieden van **meer zekerheid** voor de erfpachters met betrekking tot hun toekomstige financiële lastenontwikkeling is een belangrijke afweging geweest bij de beoogde wijziging van de AB 1974. Dit sluit ook aan bij de wensen van erfpachters en belangenbehartigers. Om deze reden is de keuze gemaakt om niet meer uit te gaan van tijdvakken van vijftig jaar waarbij de canon en voorwaarden periodiek worden herzien, maar van een eeuwigdurend erfpachtrecht. De canon wordt onder de beoogde wijziging van de AB 1974 niet meer herzien (behalve in het geval van een wijziging van het gebruik, wijziging van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht). In plaats daarvan wordt de nieuwe canon enkel nog jaarlijks met 2% geïndexeerd (verhoogd). Een eeuwigdurend erfpachtrecht sluit ook beter aan bij suggesties die belangenbehartigers hebben gedaan en bij de AV 1989 die ook uitgaan van eeuwigdurende

erfpacht. Dit betekent dat de gemeente in het voorstel voor de herziene AB 1974 afstand doet van haar recht om de erfpachtvoorwaarden en de canon eenzijdig aan te passen.

Maar hoe maakt de beoogde wijziging van de AB 1974 de toekomstige lastenontwikkeling voor de erfpachter beter voorspelbaar?

Op dit moment wordt de canon elke tien jaar herzien. Daarvoor wordt de grondwaarde elke tien jaar opnieuw bepaald. Dat leidt tot een sprongsgewijze canonverhoging. Bij de beoogde wijziging van de AB 1974 wordt uitgegaan van een eeuwigdurend erfpachtrecht, waarbij geen sprake meer is van tijdvakken en de canon nog maar één keer opnieuw wordt vastgesteld op basis van de grondwaarde bij het einde van het huidige tijdvak. Vervolgens wordt de canon gedurende de verdere duur van het erfpachtrecht (eeuwigdurend) alleen nog jaarlijks geïndexeerd voor inflatie. De canon wordt daarmee nog wel verhoogd, maar met minder grote (en jaarlijkse) sprongen. Dit alles maakt de toekomstige financiële lastenontwikkeling voor de erfpachter beter voorspelbaar.

Als gevolg van de beoogde herziening van de AB 1974 is de gemeente ook niet meer bevoegd om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen. De erfpachtvoorwaarden blijven dus altijd gelijk.

Voor de gemeente is het voordeel van de beoogde herziening van de AB 1974 dat daardoor minder kosten gemaakt hoeven te worden (en hoeven te worden doorberekend) als gevolg van het tussentijds herzien van de canon of het wijzigen van de erfpachtvoorwaarden. Na het einde van het huidige tijdvak komt bij de beoogde herziening van de AB 1974 immers de mogelijkheid van het tussentijds herzien van de canon en het wijzigen van de erfpachtvoorwaarden te vervallen.

3.3 Canonherziening aan het einde van het huidige tijdvak

Bij het herzien van de canon aan het einde van het huidige tijdvak is de gemeente gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de eisen van redelijkheid en billijkheid. Deze rechtsnormen brengen onder andere met zich mee dat de gemeente bij het vaststellen van een nieuwe canon motiveert en inzichtelijk maakt hoe de nieuwe canon (en de daaraan ten grondslag liggende variabelen, waaronder begrepen het canonpercentage en de grondwaarde) tot stand is gekomen.

De tegen het einde van het tijdvak te bepalen canon wordt vastgesteld op basis van een grondwaarde en een canonpercentage.

3.3.1 Grondwaarde

We kiezen voor een zorgvuldige vaststelling van de grondwaarde tegen het einde van het huidige tijdvak. Daarbij is het uitgangspunt dat grond altijd een waarde vertegenwoordigt. Het gebruik van grond is niet gratis. De grondwaarde wordt als volgt vastgesteld:

Voor grond met de functie wonen

Voor de erfpachtrechten met de bestemming 'wonen' wordt, evenals bij de Conversieregelingen Erfpacht uit 2003 en 2017, de grondwaarde vastgesteld door middel van een grondquote en de WOZ-waarde.

De WOZ-waarde is de optelsom van de waarde van de woning en van de grond. Om de grondwaarde van de WOZ-waarde af te leiden wordt een grondquote gebruikt. De grondquote is het percentage van de WOZ-waarde dat alleen de waarde van de grond vertegenwoordigt.

Om de waarde van de grond te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de meest actuele (onherroepelijke) WOZ-waarde van de woning. Met behulp van de bestaande/bekende grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017 (waarin de WOZ-waarden jaarlijks worden geactualiseerd) wordt uit die WOZ-waarde een grondwaarde afgeleid. Deze grondwaarde wordt vervolgens op basis van de prijzenindex bestaande koopwoningen Gemeente Utrecht nog geïndexeerd vanaf de peildatum van de WOZ-waarde tot de laatste dag van het kwartaal voorafgaand aan de datum waarop de kennisgeving van de herziene canon aan de erfpachter wordt toegezonden.

Door deze indexatie wordt de grondwaarde met een actuele peildatum vastgesteld, evenals dit het geval is bij de vaststelling van de grondwaarde voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen'. De indexatie kan zowel positief als negatief uitvallen. Bij een stijgende woningmarkt en een daarbij horende positieve index zal de grondwaarde stijgen, terwijl in een dalende woningmarkt en een daarbij horende negatieve index de grondwaarde zal dalen. In dit laatste geval profiteert de erfpachter van een lagere grondwaarde.

Overwogen is om op basis van ingewonnen adviezen over grondquotes voor woningen de grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017 niet alleen jaarlijks te actualiseren (WOZ-waarden actualiseren met de prijzenindex bestaande koopwoningen Gemeente Utrecht, zoals nu al gebruikelijk) maar de in de grondquotetabel vastgelegde grondquotes ook (deels) te wijzigen. Door een dergelijke wijziging zouden de grondquotes voor specifieke woningen worden verhoogd, waarmee zou worden afgeweken van de bestendige gedragslijn die de gemeente met betrekking tot de grondquotes bij de Conversieregeling 2003 en Conversieregeling Erfpacht 2017 heeft aangehouden. Er is voor gekozen om dit niet te doen. Door vast te houden aan de bestaande grondquotes handelt de gemeente zorgvuldig en neemt zij een duidelijk en voorspelbaar besluit. De gemeente bevordert hiermee de rechtszekerheid van erfpachters en erfpachters worden hiermee in verleden en toekomst zoveel mogelijk gelijk behandeld.

Voor grond met niet-wonen functies

Voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen' is de grondquotemethode niet geschikt om de waarde van de grond vast te stellen. In de erfpachtvoorwaarden van deze erfpachtrechten is vaak een specifieke bestemming met daaraan gekoppelde gebruiksmogelijkheden vastgelegd, waardoor een specifieke taxatie (maatwerk) nodig is om tot een waardering van de grond te komen. Voor deze erfpachtrechten zal de grondwaarde daarom worden vastgesteld door een onafhankelijke externe, gecertificeerde taxateur.

De gemeente hanteert voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen' een (generieke) minimale grondwaarde als ondergrens, die gelijk is aan de grondprijs voor bijzondere doeleinden zoals jaarlijks door de gemeente wordt vastgesteld in haar grondprijzenbrief. In het geval dat het om (onbebouwde) grond gaat die uitsluitend bestemd is om als tuin bij een woning te worden gebruikt, is de minimale grondwaarde gelijk aan de in de grondprijzenbrief vastgelegde minimale grondprijs voor snippergroen.

Mocht bij de canonherziening aan het einde van het tijdvak een minimale grondwaarde van toepassing zijn, dan zal hiervan in de notariële akte van wijziging van de erfpachtvoorwaarden melding worden gemaakt. Daarnaast zal in de notariële akte een regeling worden opgenomen, waarin wordt omschreven op welke wijze de gemeente rekening zal houden met deze minimale grondwaarde in geval van een (latere) herziening van de canon als gevolg van een wijziging van het gebruik, wijziging van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht).

Taxatie grondwaarde bij wijziging gebruik, wijziging opstallen en/of splitsing erfpachtrecht

Bij de voorgestelde herziene AB 1974 zal geen sprake meer zijn van een periodieke canonherziening, behalve bij een wijziging van het gebruik, wijziging van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht. In het geval sprake is van zo'n wijziging en/of splitsing kan de gemeente de canon wijzigen, maar alleen voor zover door de wijziging en/of splitsing de grondwaarde toeneemt (economische meerwaarde). Over de waardevermeerdering van de grond wordt een aanvullende canon berekend die wordt opgeteld bij de reeds bestaande canon, waardoor de nieuwe canon ontstaat.

Om te beoordelen of er sprake is van een waardevermeerdering van de grond als gevolg van de wijziging en/of splitsing van het erfpachtrecht, zal de grondwaarde zowel voor als na de (beoogde) wijziging en/of splitsing door middel van een taxatie en met inachtneming van de bepalingen uit de herziene AB 1974 worden vastgesteld. De gemeente zal hiervoor, evenals dit het geval is bij het bepalen van de economische meerwaarde onder de AV 1989, opdracht geven aan een onafhankelijke externe, gecertificeerde taxateur.

Depreciatie

Depreciatie betekent 'waardedaling' of 'afwaardering'. Sommige taxatiedeskundigen stellen dat grond die is uitgegeven in erfpacht minder waard is dan grond in volle eigendom. Voor de berekening van een canon zou daarom moeten worden uitgegaan van de grondwaarde waarop een depreciatie (afwaardering) heeft plaatsgevonden. Depreciatie kan tot uiting komen in de taxatiemethode of kan als procentuele afwaardering worden toegepast. Er geldt daarbij geen 'standaard' depreciatiepercentage. Het percentage kan variëren en is onder andere afhankelijk van de beperkingen die zijn opgenomen in de erfpachtbepalingen. Als deze beperkingen al op andere wijze in de taxatie zijn verwerkt zal het toepassen van een procentuele afwaardering een dubbele depreciatie betekenen.

Depreciatie werd ten tijde van het vaststellen van de AB 1974 en de AB 1983 niet toegepast. In de AB 1974 en AB 1983 wordt de grondwaarde zodanig gedefinieerd dat een generiek percentage voor depreciatie niet aan de orde is. De gemeente kent geen beleid ten aanzien van depreciatie. De gemeente meent ook dat depreciatie geen vereiste is om tot een redelijke canon te komen. Het [gerechtshof Arnhem-Leeuwarden](#) heeft dat in een recente procedure over de AB 1974 bevestigd. In extern ingewonnen adviezen wordt wisselend geadviseerd over de vraag of de gemeente depreciatie zou moeten toepassen. De adviseurs die adviseren wel depreciatie toe te passen, geven daarbij aan dat door het bestaande erfpachtrecht sprake is van een zekere gebondenheid tussen de gemeente en de erfpachter en dat depreciatie daardoor gerechtvaardigd is. Andere deskundigen stellen dat de gemeente niet zou moeten depreciëren omdat dit bij de oorspronkelijke uitgifte in erfpacht ook niet is gebeurd.

De gemeente meent gelet op het voorgaande dat er geen verplichting bestaat tot depreciatie. Van belang is dat een redelijke, marktconforme canon wordt vastgesteld. Dat kan op verschillende manieren. Enkele erfpachters en één van de belangenbehartigers hebben echter bezwaren geuit tegen het ontbreken van depreciatie in de vorige versie van dit voorstel. Na zorgvuldige afweging wordt daarom voorgesteld om bij de berekening van de nieuwe canon bij het einde van het tijdvak uit coulance en derhalve geheel onverplicht wel een depreciatie toe te passen. Omdat in het voorstel voor de herziene AB 1974 sprake is van eeuwigdurende erfpacht met relatief weinig beperkende bepalingen is daarbij gekozen voor een depreciatie van 10%. Dit percentage sluit aan bij de extern ingewonnen adviezen.

Door depreciatie van de grondwaarde bij de berekening van de canon aan het einde van het tijdvak, zal de nieuwe canon minder hard stijgen ten opzichte van de bestaande canon. De gemeente hoopt hiermee het draagvlak voor het voorstel te vergroten en meent dat dit tevens bijdraagt aan de redelijkheid en billijkheid van de herziene voorwaarden en de juridische houdbaarheid daarvan.

Voor zover depreciatie bij erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen' leidt tot een grondprijs die lager is dan de door de gemeente gehanteerde (generieke) minimale grondwaarde, zal bij de canonherziening worden uitgegaan van de minimale grondwaarde. Op de minimale grondwaarde wordt door de gemeente geen depreciatie toegepast.

3.3.2 Canonpercentage

De vaststelling van het canonpercentage vindt plaats op basis van de volgende onderdelen:

- A. De basisgrondslag: het gemiddelde over de afgelopen 25 jaar van het rentepercentage dat door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) wordt gehanteerd voor 25-jarige annuïtaire leningen (zonder tussentijdse renteaanpassing).
- B. Een opslag voor kosten en risico.
- C. Een inflatiecorrectie (aftrek).

A. Basisgrondslag: Rente 25 jaar vast (BNG)

De basisgrondslag voor het canonpercentage is de rente over leningen die gemeenten zelf moeten betalen. Gemeenten kunnen niet failliet gaan. Een lening aan een gemeente is dus risicoloos en kent dus (nagenoeg) geen risico-opslag in de opbouw van het verschuldigde rentepercentage. Voor de verstrekking van die risicoloze leningen aan gemeenten is de BNG opgericht. Als basisgrondslag voor het canonpercentage hanteren we de rente zoals de BNG hanteert voor 25-jarige annuïtaire leningen (zonder tussentijdse renteaanpassing).

Bij het bepalen van de nieuwe canon aan het einde van het eerste tijdvak zal de gemeente uitgaan van het gemiddelde rentepercentage van de 25 jaar (100 kwartalen) voorafgaand aan de schriftelijke aankondiging van de nieuwe canon aan de erfpachter in plaats van het actuele rentepercentage. Op die manier wordt voorkomen dat er tijdelijke 'uitschieters' (zowel naar boven als naar beneden) in het canonpercentage kunnen ontstaan. Door gebruik te maken van het gemiddelde rentepercentage over een langjarige periode zal het canonpercentage gedurende een langere periode relatief minder schommelingen kennen dan bij gebruikmaking van een actueel rentepercentage. Dit biedt de erfpachter op voorhand meer duidelijkheid en meer voorspelbaarheid over de hoogte van het canonpercentage en is minder bepalend op welke datum het betreffende tijdvak toevallig afloopt. Hiermee kan voor zowel de gemeente als de erfpachter een redelijk canonpercentage worden vastgesteld. Vanwege het gebruik van het langjarige gemiddelde rentepercentage is een aanvullende begrenzing in de vorm van een minimaal en een maximaal canonpercentage ten behoeve van het vaststellen van een redelijk canonpercentage niet nodig.

B. Opslag voor kosten en risico

Bij het vaststellen van het canonpercentage is het gebruikelijk om een opslag voor risico (debiteurenrisico) en een opslag voor kosten (beheer van de erfpachtcontracten) te hanteren. Daarbij is in dit geval gekozen voor een (vast) opslagpercentage van 1,1% ter dekking van zowel de kosten als het risico. Dit percentage ligt in lijn met de gemiddelde opslagpercentages die door andere gemeenten bij het bepalen van het canonpercentage worden gehanteerd. Dit percentage

is beoordeeld door externe deskundigen en daarbij is geconcludeerd dat een opslagpercentage van 1,1% redelijk en naar verwachting juridisch houdbaar is.

C. Inflatiecorrectie

De door de BNG gehanteerde rentepercentages zijn nominale rentes. Dit betekent dat in het rentepercentage een opslag is verwerkt ten behoeve van de verwachte inflatie gedurende de looptijd van de lening. Wordt deze inflatieverwachting van de nominale rente afgetrokken dan resteert de reële rente.

In het voorstel voor de herziene AB 1974 wordt de canon jaarlijks aangepast aan de inflatie (= jaarlijks geïndexeerd). Om te voorkomen dat de erfpachter zowel via het rentepercentage als via de indexering van de canon een inflatiecorrectie betaalt, wordt de canon vastgesteld op basis van de reële rente in plaats van de nominale rente.

Het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland bedraagt circa 2%. Dit percentage komt ook overeen met de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de langere termijn. Voor het bepalen van het canonpercentage wordt daarom een inflatiecorrectie (aftrek) van 2% gehanteerd op het te hanteren rentepercentage.

Gebruik van grond is niet gratis. Hierdoor geldt dat de zo berekende basisgrondslag minus de inflatiecorrectie nooit lager kan worden dan 0. Historisch gezien is de kans hierop overigens uiterst klein. Het vaste percentage voor kosten en risico is altijd verschuldigd. Dit betekent dat het canonpercentage dus altijd minimaal gelijk is aan de opslag voor kosten en risico.

3.3.3 Geen ingroeieregeling

Door de gemeente is nagedacht over de vraag of er een ingroeieregeling moet worden opgesteld waarmee erfpachters in een paar jaar van de huidige canon naar de nieuwe canon toe kunnen groeien. Per saldo betekent een ingroeieregeling dus dat de erfpachters in de eerste jaren een korting krijgen op de nieuwe canon. Een ingroeieregeling ligt voor de hand indien de verhoging van de periodieke canon onverwacht snel komt en/of onverwacht groot is.

Het merendeel van de erfpachters onder de AB 1974 betaalt jaarlijks canon. Ook zonder de herziening van de AB 1974 zou de canon na tien jaar weer zijn herzien. De gemeente meent dat de beoogde verhoging aan het einde van het tijdvak ten opzichte van een reguliere verhoging bij een tienjaarlijkse herziening² niet zodanig hoog is dat een ingroeieregeling voor deze groep erfpachters nodig is. Daarbij is tevens van belang dat de erfpachters ruim voor de ingangsdatum van de nieuwe canon over de verhoging zijn geïnformeerd.

De mogelijkheid om de canon aan het einde van het tijdvak te herzien op basis van de werkelijke waarde van de grond is in de AB 1974 vastgelegd. Tussentijds zijn de erfpachters hierover ook meermaals geïnformeerd. Onder andere bij de introductie van de conversieregelingen in 2003 en 2017. In de aanloop naar de herziening van de AB 1974 hebben de erfpachters al diverse brieven ontvangen (in november 2022, in december 2023 en in juli 2024) en ook in de komende periode zullen zij nog herhaaldelijk worden geïnformeerd. De erfpachters weten dus al een aantal jaren voor het einde van het huidige tijdvak dat er een wijziging van de canon aankomt. In de brieven zijn ook rekenvoorbeelden

² Bij een reguliere verhoging kan de canon maximaal verdubbelen. Voor woningen geldt bovendien dat de canonstijging is gemaximeerd tot de gecumuleerde gemiddelde huurprijs. Zie de toelichting in hoofdstuk 3.1. De gecumuleerde gemiddelde huurprijs van woningen is in de afgelopen tien jaar, dus in de periode 1 juli 2015 - 1 juli 2024 gestegen met 27,69 % (berekend op basis van de cijfers zoals gepubliceerd door het [CBS](#)).

opgenomen. Van een voor de erfpachter onverwacht snelle verhoging van de canon is naar de mening van de gemeente gelet op het voorgaande geen sprake.

Een aantal erfpachters met erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn en een grote groep erfpachters met erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn, hebben de canon voor vijftig jaar afgekocht. Zij betalen nu, op het kleine, indertijd niet afkoopbare, canongedeelte van EUR 11,34 per jaar na, geen periodieke canon. Na het einde van het huidige tijdvak (d.w.z. de periode waarvoor zij de canon hebben afgekocht) zullen zij weer een volledig marktconforme periodieke canon moeten betalen. Dat er daarbij sprake is van een relatief grote stijging van de canon is het gevolg van het feit dat de canon in het verleden is afgekocht en dus inherent aan de gemaakte keuze om tot afkoop vijftig jaar over te gaan. Voor deze erfpachters geldt dat zij er rekening mee moeten houden dat zij bij het einde van het huidige tijdvak weer een marktconforme canon moeten gaan betalen. Hierover zijn deze erfpachters, zoals hiervoor aangegeven, ook meermaals geïnformeerd. Daarnaast wordt het overgrote deel van deze erfpachtrechten pas in en na 2034 herzien, waardoor de erfpachters in beginsel nog tijd hebben om zich voor te bereiden op hun nieuwe financiële situatie. De gemeente zal hen daar in toekomstige communicatie uiteraard ook nog herhaaldelijk op wijzen.

Er is daarom niet gekozen voor het aanbieden van een generieke ingroeieregeling voor alle erfpachters. Met het toepassen van depreciatie op de grondwaarde wordt al een matiging van de canonstijging bereikt die van structurele aard is in plaats van een tijdelijke verlaging van de canon door het hanteren van een ingroeieregeling.

Enkele erfpachters en belangenbehartigers hebben aangegeven dat ze bezorgd zijn dat ze de nieuwe canon niet kunnen betalen, bijvoorbeeld omdat hun financiële situatie veranderd is. Zodra vaststaat hoe de definitieve voorwaarden eruitzien, kijkt de gemeente of er een eventuele regeling nodig is die de mogelijkheid biedt om af te wijken indien de individuele omstandigheden van een erfpachter daartoe aanleiding geven.

3.4 Financiële uitgangspunten gewijzigde AB 1974

De financiële uitgangspunten van het voorstel herziene AB 1974 houden in essentie het volgende in:

- Eeuwigdurende erfpacht (geen tijdvakken van vijftig jaar meer).
- De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%. Dit betreft de genormeerde inflatie gebaseerd op de gemiddelde inflatie over de afgelopen 25 jaar. De canon wordt niet meer herzien (behalve in het geval van een wijziging van het gebruik, wijziging van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht).
- Voor erfpachters is in het voorstel voor de herziene AB 1974 een (nieuwe) afkoopregeling met voorwaarden voor conversie opgenomen. Op grond van deze afkoopregeling is de afkoopsom bij conversie gelijk aan de grondwaarde die is vastgesteld bij de canonherziening tegen het einde van het huidige tijdvak. Vanaf de datum van het einde van het huidige tijdvak wordt de afkoopsom vervolgens geïndexeerd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend. De afkoopsom wordt vermeerderd met een eventuele (geïndexeerde) economische meerwaarde bij wijziging en/of splitsing van het erfpachtrecht. Afkopen en conversie naar de AV 1989 (of toekomstige meer recentere voorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht) is niet verplicht, maar is voor de erfpachter een vrijwillige keuze.

3.5 Financiële consequenties voor de erfpachter

Toekomstige (onzekere) ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, monetaire ontwikkelingen en inflatie bepalen in hoeverre de herziene AB 1974 gunstiger of ongunstiger uitpakken voor de erfpachter ten opzichte van de huidige AB 1974. In de beoogde herziening van de AB 1974 wordt de canon elk jaar met een vast percentage van 2% geïndexeerd. Dit maakt de toekomstige lastenontwikkeling voor de erfpachter heel voorspelbaar.

3.6 Financiële consequenties voor de gemeente

De opbrengsten uit de ontvangen canon maken onderdeel uit van de jaarlijkse inkomsten van de gemeente en hebben als zodanig een plaats in de jaarlijkse financiële verantwoording. De bestaande erfpachtrechten vormen de basis voor de raming van het meerjarenbeeld. De gemeente verwacht over het geheel en gemiddeld genomen een redelijke ontwikkeling van de nieuwe canon. Door de herzieningen over de komende jaren zullen de canoninkomsten in die komende jaren een stijgende trend tonen als gevolg van aangepaste erfpachtvoorwaarden, maar zijn te onzeker om al op begroot te worden.

3.7 Externe toetsing

De voorgestelde financiële uitgangspunten zijn extern getoetst door Colliers Valuations B.V. (hierna te noemen 'Colliers') en door advocatenkantoor Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. (hierna te noemen 'Pels Rijcken'). Colliers heeft met name met een financiële invalshoek en Pels Rijcken met een juridische invalshoek naar de voorgestelde financiële uitgangspunten gekeken en hierover advies uitgebracht.

Colliers is van mening dat zowel de wijze waarop de canon wordt vastgesteld als de variabelen die hierbij worden gebruikt (basisgrondslag/rentepercentage, opslag voor kosten en risico en inflatiecorrectie) redelijk zijn. Ook de financiële uitgangspunten voor de beoogde wijziging van de AB 1974 zijn volgens Colliers redelijk.

Pels Rijcken heeft in zijn advies geconcludeerd dat de gemeente voldoende heeft gemotiveerd en inzichtelijk heeft gemaakt hoe de nieuwe canon tegen het einde van het tijdvak wordt vastgesteld. De gemeente heeft volgens Pels Rijcken uitgebreid toegelicht hoe de nieuwe canon wordt berekend en heeft op heldere wijze inzichtelijk gemaakt op welke grondslag en aan de hand van welke parameters de canon wordt vastgesteld.