



1. Inleiding

In de gemeente Vlaardingen is erfpacht ruim 150 jaar het belangrijkste instrument geweest voor het regelen van het grondgebruik bij de uitgifte van (bouw)grond, aanvankelijk zonder algemene bepalingen. De eerste algemene erfpachtvoorwaarden dateren van 1910. Door de jaren heen zijn deze algemene bepalingen regelmatig geactualiseerd.

Ondanks dat gronduitgifte in erfpacht geen regel meer is en er sinds de jaren '90 van de vorige eeuw een actief beleid is gevoerd om omzetting van erfpacht in volle eigendom mogelijk te maken, bezit de gemeente nog steeds een omvangrijke voorraad bestaande erfpachten (circa 10.500 stuks), met verschillende looptijden en verschillende algemene erfpachtvoorwaarden.

Het huidige erfpachtbeleid is in 2013 vastgesteld. De actuele omstandigheden vragen om herijking van het bestaande beleid. Enerzijds kan de optimalisatie van het erfpachtbeleid een bijdrage leveren aan de verbetering van de financiële positie van de gemeente en anderzijds is er de wens uit de uitvoeringspraktijk om het beleid te uniformeren en te actualiseren. Van belang is voorts de inmiddels sterk veranderde situatie op de vastgoedmarkt: de historisch lage rentestanden en de ontwikkeling van de grondprijzen.

Deze Nota Erfpacht 2022 en de Bijlage daarbij (hierna tezamen: **de Nota**) werkt de in de Nota Grondbeleid gestelde kaders voor het nieuwe erfpachtbeleid uit. Daarbinnen geven ons college en de ambtelijke organisatie uitvoering aan de diverse aspecten van het erfpachtbeleid.

2. Huidige erfpachtbeleid

In het huidige erfpachtbeleid zijn de kaders gegeven voor:

- a. het in erfpacht uitgeven van bouwgrond of bebouwde grond in eigendom van de gemeente (hierna: **nieuwe uitgifte**);
- b. het omzetten van bestaande erfpachten in volle eigendom door het verkopen aan de erfpachter van de zogenaamde bloot-eigendom (hierna: **verkoop bloot-eigendom**);
- c. een aantal uitvoeringsaspecten bij bestaande erfpachten;
- d. een in 2013 nieuw ingevoerde mogelijkheid: het omzetten van een bestaande (meestal tijdelijke) erfpacht in een nieuwe, eeuwigdurende erfpacht (hierna: **heruitgifte**).

In grote lijnen kan het huidige erfpachtbeleid samengevat worden als volgt.

Looptijd

De *looptijd* in geval van een nieuwe uitgifte en een heruitgifte is eeuwigdurend.

Grondwaardebepaling

De *grondwaarde* is de waarde in het economisch verkeer van het perceel grond, die door een onafhankelijke taxateur wordt bepaald op basis van het huidige gebruik (bij een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom) of het voorgenomen gebruik (bij een nieuwe uitgifte).

De waarde in het economisch verkeer bij een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom is de *marktwaarde* van een vergelijkbare, onbebouwde bouwkegel met dezelfde ligging en dezelfde oppervlakte als de erfpachtkegel en waarop hetzelfde object mag worden gerealiseerd als er nu op staat.

Canon

Het *rentepercentage* waarmee wordt gerekend bij het bepalen van de aanvangscanon bij een nieuwe uitgifte en een heruitgifte, is de rekenrente van de gemeentebegroting (hierna: **de rekenrente**).

De canon wordt *jaarlijks geïndexeerd* met het verloop van het consumentenprijsindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna: **het CPI**).

Van bestaande en ongewijzigde erfpachten wordt de canon conform de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden *periodiek herzien*.



De verplichting tot het betalen van een jaarlijkse canon kan bij een nieuwe uitgifte of bij een heruitgifte *niet* worden *afgekocht* door betaling van een bedrag ineens (hierna: **de afkoopsom**).

Van bestaande en ongewijzigde erfpachten kan de canon *wel* worden *afgekocht*. Dat geschiedt altijd *per 1 januari van het jaar volgend op het verzoek*.

Verzoek om heruitgifte / verkoop bloot-eigendom

De erfpachter kan *gedurende de looptijd* van een erfpacht een verzoek indienen voor een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom.

Voor het in behandeling nemen van een verzoek om heruitgifte / verkoop bloot-eigendom is de verzoeker een bedrag aan *behandelingskosten* verschuldigd.

Op de getaxeerde grondwaarde wordt een *depreciatie* toegepast van 1% per jaar dat de erfpacht tot het moment van heruitgifte / verkoop bloot-eigendom heeft voortgeduurd, met een maximum van **40%**. Bij een nieuwe uitgifte in erfpacht wordt *geen depreciatie* toegepast.

Bij de heruitgifte / verkoop bloot-eigendom van een erfpacht waarvan de canon is afgekocht, ontvangt de erfpachter het teveel betaalde deel van de afkoopsom retour.

Op een nieuwe uitgifte en een heruitgifte worden de algemene erfpachtvoorwaarden van 2014 (hierna: **AEV 2014**) van toepassing verklaard en op een verkoop bloot-eigendom de algemene omzettingsvoorwaarden van 2014 (hierna: **AOVV 2014**)

Oude eeuwigdurende erfpachten

Voor oude eeuwigdurende erfpachten met een vaak (zeer) lage canon is in de AOVV 2014 geregeld dat de koopsom bloot-eigendom wordt bepaald op **2,5%** van de getaxeerde grondwaarde minus de maximale depreciatie.

Expireren van een tijdelijke erfpacht

Bij het einde van de looptijd van een voor bepaalde tijd uitgegeven erfpacht (hierna: **expireren van een tijdelijke erfpacht**) heeft de erfpachter de keuze tussen een nieuwe eeuwigdurende erfpacht of verkrijging in volle eigendom (verkoop). Daarbij wordt de maximale depreciatie toegepast op de getaxeerde grondwaarde.

Bij geëxpireerde tijdelijke erfpachten worden geen behandelingskosten in rekening gebracht.

Erfpachtbestemmingswijziging

Als een erfpachter het gebruik van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak wil wijzigen ten opzichte van het in de akte van vestiging opgenomen gebruik (hierna te noemen: (**erfpacht**) **bestemmingswijziging**), zonder dat tevens sprake is van een verkoop bloot-eigendom, heeft hij daar de voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente voor nodig. Aan deze toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden, waaronder een verhoging van de canon.

Het beleidskader voor deze bestemmingswijzigingen is de in 1993 door ons college vastgestelde *Kadernota Bestemmingswijziging in de erfpachtscontracten*.

Herstructureringsgebieden

In geval van *grootschalige gebiedsontwikkelingen* (herstructureringen), waarin bestaande erfpachten zijn betrokken, worden in de met de betreffende erfpachter(s) – meestal een corporatie of een ontwikkelaar – te sluiten ontwikkelovereenkomst specifieke afspraken gemaakt over hoe om te gaan met de bestaande erfpachten (maatwerk).

In de herstructureringsgebieden wordt een verzoek om heruitgifte / verkoop bloot-eigendom van een particuliere erfpachter door de gemeente niet gehonoreerd.



Corporatiebezit op erfpacht

Als een corporatie verzoekt om heruitgifte / verkoop bloot-eigendom van een bestaand complex wordt gerekend met een vast bedrag per woning, waarop geen depreciatie wordt toegepast. De bedragen per woning worden jaarlijks in de door uw raad vast te stellen Grondbrief geïndexeerd en vastgesteld. Voor 2022 zijn de vaste bedragen € 18.272,00 voor een grondgebonden woning en € 12.181,00 voor een appartement. Verder is er geen sprake van de restitutie van het teveel betaalde deel van de eventueel betaalde afkoopsom.

3. Nieuwe erfpachtbeleid

In het nieuwe erfpachtbeleid wordt de hoofdstructuur van het huidige erfpachtbeleid niet gewijzigd. Er is wel gekeken naar hoe het product Erfpacht beter kan renderen.

In deze paragraaf worden de voornaamste wijzigingen in het nieuwe erfpachtbeleid ten opzichte van het huidige beleid samengevat. In de Bijlage bij deze Nota wordt een en ander nader toegelicht. Daarin wordt tevens aan de hand van rekenvoorbeelden het financiële effect van de wijzigingen inzichtelijk gemaakt.

Canon

Het *berekeningspercentage* (hierna: **de canonrente**), waarmee de aanvangscanon bij een nieuwe uitgifte / heruitgifte wordt berekend van de grondwaarde, bestaat *per 1 april 2023* uit twee componenten: een rentepercentage (de rekenrente)) en een opslag van 1% voor risicodekking en 0,5% voor administratiekosten.

Tijdvakken

Om de marktconformiteit van de onder het nieuwe beleid te vestigen erfpachten te vergroten worden *per 1 april 2023* bij een nieuwe uitgifte / heruitgifte binnen de eeuwigdurende looptijd **tijdvakken van 50 jaar** ingevoerd. Na afloop van een tijdvak wordt de *grondwaarde opnieuw bepaald*. Na afloop van een tijdvak wordt de grondwaarde opnieuw getaxeerd door een onafhankelijke taxateur. Daarop wordt standaard de maximale depreciatie toegepast. Met de dan geldende canonrente wordt de aanvangscanon voor het nieuwe tijdvak bepaald, die vervolgens weer jaarlijks wordt geïndexeerd.

In de nieuw vast te stellen Algemene Erfpachtvoorwaarden 2023 wordt bij de regeling van het telkens na verloop van een tijdvak van 50 jaar opnieuw bepalen van de grondwaarde en de daarop gebaseerde canon opgenomen dat – als de gemeente en de erfpachter het over de nieuwe grondwaarde niet eens worden – deze grondwaarde wordt bepaald door een *commissie van drie deskundigen*, waarvan er één wordt aangewezen door de gemeente, één door de erfpachter en de derde door de twee aldus aangewezen deskundigen.

Canonverhoging bij latere vergroting bebouwing

Met ingang van *1 april 2023* wordt bij een nieuwe uitgifte / heruitgifte de canon aangepast bij een **latere vergroting** van de *bebouwde oppervlakte* op de erfpachtgrond. De canon wordt verhoogd als de vergroting van het bebouwde oppervlak meer dan **15%** bij woningen of meer dan **10%** bij niet-woningen is. Het percentage van de BVO-vergroting is tevens het percentage van verhoging van de canon.

Verzoeken om heruitgifte / verkoop bloot-eigendom

Het *maximum* van de *depreciatie* bij heruitgifte / verkoop bloot-eigendom gedurende de looptijd van een erfpacht en bij verkoop of uitgifte in eeuwigdurende erfpacht na het expireren van een tijdelijke erfpacht wordt met ingang van *1 april 2023* verlaagd tot **30%**.

De restitutie van het teveel betaalde deel van de afkoopsom van een afgekochte erfpacht wordt met ingang van *1 januari 2022* alleen toegepast als de *huidige* erfpachter tot heruitgifte / omzetting in volle eigendom overgaat. Wanneer de heruitgifte / verkoop bloot-eigendom plaatsvindt in combinatie met de verkoop van het object, wordt deze restitutie **niet** toegepast. De koper van het object heeft immers niet de afkoopsom betaald aan de gemeente en wordt door de restitutie onevenredig bevoordeeld.



Mede als gevolg van gewijzigde regels rond taxaties heeft ons college op 18 mei 2021 besloten om vooruitlopend op de besluitvorming op deze Nota voor *woningen* de behandelingskosten voor een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom met ingang van *1 mei 2021* te verhogen tot **€ 500,00 exclusief de eventueel daarover verschuldigde BTW**. Deze behandelingskosten worden niet gerestitueerd als partijen geen overeenstemming over de heruitgifte / verkoop bloot-eigendom bereiken. Het bedrag wordt met ingang van *1 januari 2022* jaarlijks geïndexeerd met het verloop van het CPI.

De behandelingskosten voor *niet-woningen* bedragen met ingang van *1 april 2023* **€ 1.200,00 exclusief eventueel verschuldigde BTW**. Deze behandelingskosten worden niet gerestitueerd als partijen geen overeenstemming bereiken over de heruitgifte / verkoop bloot-eigendom. Het bedrag wordt met ingang van *1 januari 2024* jaarlijks geïndexeerd met het verloop van het CPI.

Oude eeuwigdurende erfpachten

Van de in de AOVV 2014 is opgenomen tegemoetkoming voor de verkoop bloot-eigendom van deze *oude eeuwigdurende erfpachten* wordt sporadisch gebruik gemaakt. Deze tegemoetkoming wordt met ingang van *1 april 2023* geschrapt.

Als alternatief zal de gemeente de groep erfpachters van deze oude eeuwigdurende rechten gericht benaderen met een aanbieding om de *canon af te kopen*. Doordat deze erfpachten geen einddatum hebben, wordt de afkoopsom berekend met de **factor 26**. Afkoop geschiedt altijd *per 1 januari van een jaar*.

Erfpachtbestemmingswijziging

Een *erfpachtbestemmingswijziging* door de erfpachter zonder dat tevens sprake is van een verkoop bloot-eigendom, wordt met ingang van *1 april 2023* afgewikkeld als een heruitgifte. Dat betekent dat de **grondwaarde voor het veranderde gebruik** wordt **getaxeed**. Op de getaxeerde grondwaarde wordt de depreciatie toegepast en het resultaat is de basis voor de aangepaste canon als gevolg van het veranderde gebruik. De oorspronkelijke erfpacht wordt een nieuwe eeuwigdurende erfpacht.

Door de afwikkeling als een heruitgifte is de erfpachter met ingang van *1 april 2023* ook bij een bestemmingswijziging de behandelingskosten verschuldigd.

De *Kadernota Bestemmingswijziging in de erfpachtscontracten* wordt na vaststelling van deze Nota *per 1 april 2023* ingetrokken.

4. Herontwikkelingslocaties op erfpacht

Bij *herontwikkelingslocaties* wordt een bestaand erfpachtperceel of een aantal aangrenzende bestaande erfpachtpercelen door de erfpachter (vaak een ontwikkelaar) ontwikkeld voor een nieuw gebruik dat afwijkt van het huidige gebruik volgens de erfpachtovereenkomst(en). Daarbij is ook sprake van het slopen van de bestaande bebouwing en eventuele bodemsanering.

Daar heeft de ontwikkelaar zowel de publiekrechtelijke (bestemmingsplan) als de privaatrechtelijke medewerking van de gemeente (als grondeigenaar) voor nodig. Als de gemeente publiekrechtelijk wil meewerken, zal ook de privaatrechtelijke medewerking worden verleend. Dat gebeurt door een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom. Marktpartijen hebben in de praktijk meestal de voorkeur voor een verkoop bloot-eigendom.

De in het huidige erfpachtbeleid gehanteerde berekening van de koopsom bloot-eigendom (taxatie grondwaarde nieuwe bestemming minus depreciatie = koopsom bloot-eigendom) leidt vaak niet tot overeenstemming met de marktpartij, waardoor de herontwikkeling naar woningbouw (die ook de gemeente voorstaat) niet tot stand komt of ernstig wordt vertraagd.

Een andere benadering voor dit soort locaties is dan ook gerechtvaardigd, waarbij evenwicht moet worden gevonden tussen het verminderen van de financiële belemmeringen voor de herontwikkeling en het voorkomen dat de gemeente de bloot-eigendom tegen een te lage koopsom verkoopt (ongerechtvaardigde staatssteun).



Met ingang van *1 april 2023* wordt voor herontwikkelingslocaties een *bandbreedte* bepaald door twee hierna toe te lichten methoden. De marktpartij krijgt een aanbieding die is gebaseerd op de methode met de hoogste opbrengst voor de gemeente. Wanneer dat aantoonbaar tot te grote belemmeringen voor de realisatie van de herontwikkeling leidt, kan de aanbieding worden aangepast tot maximaal de onderkant van de bandbreedte.

1. De eerste methode is het huidige erfpachtbeleid. Daarbij is echter sprake van afroaming van waarde die er op het moment van de verkoop bloot-eigendom (nog) niet is. De marktwaarde van de grond bij de nieuwe bestemming is er pas als ook de *productiekosten* (sloop, bouwrijp maken, bodemsanering, woonrijp maken) zijn gemaakt. Daarmee wordt in het huidige beleid maar beperkt rekening gehouden (de depreciatie). Met ingang van *1 april 2023* wordt de getaxeerde residuele grondwaarde voor het nieuwe gebruik (de **bruto residuele grondwaarde**) verminderend met de productiekosten. Op het resultaat (de **netto residuele grondwaarde**) wordt vervolgens de depreciatie toegepast. Door het belang van deze herontwikkelingen voor de gemeentelijke woningbouwtaakstelling wordt in deze situaties de maximale depreciatie gehandhaafd op **40%**.
2. De tweede methode gaat uit van het *verschil* tussen de *netto* residuele grondwaarde voor het *nieuwe gebruik* en de getaxeerde *bruto* residuele grondwaarde voor het *huidige gebruik* volgens de erfpachtovereenkomst(en). Op de laatste waarde worden dus geen productiekosten in mindering gebracht. De depreciatie speelt in deze methode geen rol meer.

De concrete (kengetallen voor de) productiekosten zijn nog niet bekend. Dit zal in een te zijner tijd aan ons college voor te leggen aanvulling op deze Nota worden opgenomen.

5. Corporatiebezit op erfpacht

Bij *erfpachten van woningcorporaties* wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande erfpachten waarbij geen sprake is van gewijzigd gebruik en bestaande erfpachten waar dat wel het geval is (herontwikkelingslocaties en herstructureringen).

Bestaande ongewijzigde erfpachten

Met ingang van *1 april 2023* wordt bij *bestaande ongewijzigde erfpachten* de grondwaarde **getaxeed** en zijn daarop de andere spelregels bij een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom (zoals depreciatie en restitutie van het teveel betaalde deel van de aankoopsom) van toepassing. Daardoor worden corporaties in dit soort situaties op dezelfde wijze behandeld als particuliere erfpachters.

Omdat het taxeren van sociale huurwoningen gecompliceerd is, wordt een ondergrens ingebouwd, een **minimale grondprijs**. Voor een objectieve bepaling daarvan is aansluiting gezocht bij de jaarlijks verschijnende *Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen*, die in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt gemaakt. Daaruit blijkt dat de gemiddelde grondprijs voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen bij een grondgebonden woning € 21.100,00 en bij een appartement € 17.300,00 bedraagt. Deze bedragen gelden voor 2023 als minimale grondwaarde bij heruitgifte / verkoop bloot-eigendom van corporatiebezit wanneer de taxatie daaronder uitkomt.

Het jaarlijks vaststellen van de vaste grondwaarden voor sociale huurwoningen in de Grondbrief komt hiermee te vervallen.

Herontwikkeling en herstructurering

In geval van *herontwikkelingen door corporaties* van bestaande erfpachten wordt voorgesteld om ook daar de in paragraaf 7 omschreven nieuwe handelwijze te hanteren.

Bij *herstructureringsopgaven* worden door de gemeente en de corporaties specifieke afspraken (maatwerk) gemaakt over hoe wordt omgegaan met de bestaande erfpachten in het desbetreffende gebied. Een **herstructureringsgebied** is een groter aaneengesloten geografisch gebied (wijk, buurt), waar een integrale ontwikkeling wordt voorgestaan en waarbij ook het openbare gebied betrokken is en in een herverkaveling betrokken wordt. De afspraken voor een dergelijke herstructurering worden neergelegd in een gebiedsovereenkomst.



Verzoek Waterweg Wonen

Waterweg Wonen heeft verzocht om haar bestaande complexen, waar de komende 25 jaar geen sloop/nieuwbouw of verkoop (uitponden) is voorzien, om te mogen zetten in volle eigendom. Daarvoor is een aantal proefcomplexen doorgerekend op basis van het huidige en het nieuwe erfpachtbeleid.

In samenspraak met de corporatie wordt nu gekeken naar een meer concrete en lokaal bepaalde minimale grondprijs voor grondgebonden woningen en appartementen in plaats van de uit de Monitor voortvloeiende minimale grondprijzen. Een en ander wordt meegenomen in de in paragraaf 4 aangekondigde aanvulling op deze Nota.

6. Algemene erfpacht- en omzettingsvoorwaarden

Uit de vorige paragrafen blijkt dat het erfpachtbeleid deels ongewijzigd blijft en deels wijzigt. In de Bijlage bij deze Nota is een nadere uitwerking van de wijzigingen opgenomen, waarin ook een aantal aanpassingen vanuit de dagelijkse praktijk zijn opgenomen. De in 2014 vastgestelde AEV 2014 en AOVV 2014 dekken daarmee niet meer de lading.

Gelijktijdig met de vaststelling van de aanvulling op deze Nota heeft ons college dan ook de Algemene Erfpachtvoorwaarden Vlaardingen 2023 en de Algemene Omzettingsvoorwaarden Vlaardingen 2023 vastgesteld. In deze nieuwe algemene voorwaarden worden alle beleidsuitgangspunten en de daaruit voortvloeiende spelregels uitgewerkt, zodat deze als algemeen geldend kader bij nieuwe uitgiften, heruitgiften of verkopen bloot-eigendom kunnen gelden.

7. Aanvulling op de Nota Erfpacht 2022

Het nieuwe erfpachtbeleid wordt na vaststelling van deze Nota besproken met de nauw bij de erfpacht betrokken externe partijen, zoals de Vlaardingse makelaars en taxateurs, het notariaat, de corporaties en de banken.

Verder is een aantal kengetallen en andere gegevens die voor het nieuwe beleid nodig zijn, nog niet beschikbaar ten tijde van het vaststellen. Dat geldt ook voor het prognosticeren van de effecten uit de rekenvoorbeelden in de Bijlage op de hele erfpachtportefeuille.

Om die reden is de ingangsdatum van de wijzigingen in het nieuwe beleid op 1 april 2023 gesteld. In het eerste kwartaal van 2023 zal een aanvulling op de Nota aan ons college worden voorgelegd, waarin de resultaten van de gesprekken met de externe partijen, de benodigde kengetallen en de prognoses van de effecten zijn meegenomen.

Gemeente Vlaardingen

Westnieuwland 6
3131 VX Vlaardingen

Postadres:
Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

T (010) 248 4000
F (010) 248 4250

www.vlaardingen.nl
info@vlaardingen.nl



BIJLAGE BIJ NOTA ERFPACHT 2022 – UITWERKING KADERS

1. Inleiding

In de gemeente Vlaardingen is erfpacht ruim 150 jaar het belangrijkste instrument geweest voor het regelen van het grondgebruik bij de uitgifte van (bouw)grond, aanvankelijk zonder algemene bepalingen. De eerste algemene erfpachtvoorwaarden dateren van 1910. Door de jaren heen zijn deze algemene bepalingen regelmatig geactualiseerd.

Ondanks dat gronduitgifte in erfpacht geen regel meer is en er sinds de jaren '90 van de vorige eeuw een actief beleid is gevoerd om omzetting van erfpacht in volle eigendom mogelijk te maken, bezit de gemeente nog steeds een omvangrijke voorraad bestaande erfpachten (circa 10.500 stuks), met verschillende looptijden en verschillende algemene erfpachtvoorwaarden.

Het huidige erfpachtbeleid is in 2013 vastgesteld. De actuele omstandigheden vragen om herijking van het bestaande beleid. Enerzijds kan de optimalisatie van het erfpachtbeleid een bijdrage leveren aan de verbetering van de financiële positie van de gemeente en anderzijds is er de wens uit de uitvoeringspraktijk om het beleid te uniformeren en te actualiseren. Van belang is voorts de inmiddels sterk veranderde situatie op de vastgoedmarkt: de historisch lage rentestanden en de ontwikkeling van de grondprijzen.

De Nota Erfpacht 2022 werkt de in de Nota Grondbeleid gestelde kaders voor het nieuwe erfpachtbeleid uit. Daarbinnen geven ons college en de ambtelijke organisatie uitvoering aan de diverse aspecten van het erfpachtbeleid. In deze Bijlage bij de Nota Erfpacht 2022 wordt een en ander nader toegelicht. Daarin wordt tevens aan de hand van rekenvoorbeelden het financiële effect van de wijzigingen inzichtelijk gemaakt. De Nota Erfpacht 2022 en deze Bijlage worden hierna samen **de Nota** genoemd.

2. Juridische basis

Erfpacht heeft in Nederland een lange geschiedenis. Al bij de invoering van het eerste Burgerlijk Wetboek (hierna: **het BW**) in 1838 kreeg het een plek. In het in 1992 ingevoerde nieuwe BW wordt erfpacht geregeld in Boek 5 (artikelen 5:85-100 BW). Erfpacht is dan ook een privaatrechtelijke rechtsvorm.

In het BW is een beperkt aantal zaken dwingend geregeld. Dit houdt in dat de grondeigenaar en de erfpachter geen afspraken mogen maken die daarvan afwijken. In veel gevallen mogen partijen wel afwijkende afspraken maken, de zogenaamde contractsvrijheid tussen partijen. Van belang is dat die afspraken duidelijk zijn en schriftelijk worden vastgelegd in de erfpachtovereenkomst en de akte van vestiging.

Erfpacht geeft de erfpachter het recht om een onroerende zaak van iemand anders te gebruiken op een vooraf schriftelijk overeengekomen wijze. Voor het gebruiksrecht van de grond en de daarop te realiseren opstallen wordt door de erfpachter gebruikelijk een periodieke geldelijke vergoeding aan de grondeigenaar betaald: de erfpachtcanon (hierna: **de canon**). In de akte van vestiging erfpacht worden afspraken vastgelegd over de duur van de erfpacht, de canon, het gebruik (de bestemming), de overige verplichtingen van de erfpachter en, in geval van tijdelijke erfpacht, over wat er gebeurt na het eindigen van de looptijd (hierna: **het expireren**) van de erfpacht.

Kenmerkend is dat erfpacht een zakelijk recht is. Dat betekent dat het recht is gekoppeld aan de onroerende zaak en niet aan de persoon (de eigenaar of de erfpachter). Het is voor een erfpachter dan ook mogelijk het erfpachtrecht te vervreemden (verkopen, verhuren, schenken) en met zekerheidsrechten (zoals hypotheek) te bezwaren. Hetzelfde geldt voor de grondeigenaar ten aanzien het eigendomsrecht dat hij na de vestiging van de erfpacht heeft behouden, de zogenaamde bloot-eigendom.



3. Erfpacht in Vlaardingen

Kleurrijk pallet

De erfpaclitportefeuille van de gemeente Vlaardingen bestaat uit een kleurrijk pallet van erfpacliten. Veruit de meeste rechten zijn tijdelijk van aard. Figuur 1 toont de verdeling van de rechten binnen de totale portefeuille.

Totaal	10.500	Canonopbrengst	Afkoopsommen
- Corporatie	200	€ 0,310 mln.	€ 31,843 mln.
- Niet corporatie	10.300	€ 1,404 mln.	€ 46,920 mln.
- <i>Tijdelijke erfpacliten</i>	<i>7.800</i>	<i>€ 1,471 mln.</i>	<i>€ 78,761 mln.</i>
- <i>Eeuwigdurende erfpacliten</i>	<i>2.700</i>	<i>€ 0,243 mln.</i>	<i>€ 0,002 mln.</i>
- Canon afgekocht	2.100		€ 78,763 mln.
- Canon niet afgekocht	8.400	€ 1,714 mln.	

Figuur 1: De portefeuille erfpacliten per 1-1-2022 (aantallen afgerond op 100)

Erfpacliten in Vlaardingen variëren in looptijd van 50 en 99 jaar tot eeuwigdurend. De eeuwigdurende erfpacliten zijn voor meer dan 90% oude erfpacliten uit de periode 1880-1953, met een vaste en vaak (zeer) lage canon. Binnen de tijdelijke erfpacliten kunnen de erfpacliten weer variëren in afspraken over de periodieke herziening van de canon. De recentere erfpacliten hebben een termijn van 50 jaar, maar hierop bestaan uitzonderingen. Zo zijn ook gronden met een looptijd van 25, 75 en 100 jaar in erfpaclit uitgegeven. Vanaf 2014 is de looptijd van nieuwe erfpacliten weer eeuwigdurend, met een jaarlijks te indexerende canon.

Van erfpaclit naar eigendom

In 1996 heeft de gemeenteraad het beleid vastgesteld, waarmee een bestaande erfpaclit kan worden omgezet in volle eigendom. Dat gebeurt door de verkoop door de gemeente aan de erfpacliter van de bloot-eigendom van de in erfpaclit uitgegeven onroerende zaak. Daardoor komen zowel de erfpaclit als de bloot-eigendom in handen van de erfpacliter. Door vermenging gaat het zwakste recht (de erfpaclit) teniet. De bloot-eigendom groeit aan tot de volle eigendom. In het vervolg van deze Nota wordt dit **verkoop bloot-eigendom** genoemd.

In 1997 is het project '*Van erfpaclit naar eigendom*' gestart. Doel van dit project was om de bestaande erfpacliters actief in de gelegenheid te stellen eigenaar te laten worden. Alle erfpacliters, met uitzondering van die in de herstructureringsgebieden, hebben de afgelopen jaren een aanbieding ontvangen.

De gemeente is in 2011 gestopt met het actief aanbieden van de verkoop bloot-eigendom. Vanaf dat moment neemt de gemeente een passieve houding aan. Op verzoek van de erfpacliter kan de bloot-eigendom op basis van de dan geldende rekenregels aan hem worden verkocht. Overigens wordt het verzoek vaak door de kopers van een (meestal) woning gedaan, in combinatie met de aankoop van het object.

En terug naar erfpaclit

Vanaf 2014 wordt nieuw te bebouwen gemeentegrond, wanneer de initiatiefnemer daarvoor kiest, in eeuwigdurende erfpaclit uitgegeven. Sindsdien is het ook mogelijk om – naast een verkoop bloot-eigendom – gedurende de looptijd een bestaande tijdelijke erfpaclit om te zetten in een nieuw, eeuwigdurend recht. In het vervolg van deze Nota wordt dit **heruitgifte** genoemd.

In 2014 zijn hiervoor nieuwe algemene erfpaclitvoorwaarden (hierna: **AEV 2014**) en algemene omzettingvoorwaarden (hierna: **AOVV 2014**) vastgesteld.



4. Aandachtspunten voor de gemeente en de erfpachter

Tweewegenleer

Elke eigenaar kan zijn onroerende zaak in erfpacht uitgeven. Niet alleen overheden, maar ook particulieren kunnen dat dus.

Wanneer een overheid overgaat tot uitgifte in erfpacht, is ten aanzien van zowel het opstellen als de handhaving van een erfpachtcontract de zogenaamde tweewegenleer van belang. Deze bepaalt in hoofdlijnen dat een overheid niet of slechts beperkt gebruik mag maken van haar privaatrechtelijke bevoegdheden als daarvoor goede publiekrechtelijke instrumenten bestaan.

Privaatrechtelijk mag dus niet meer worden toegestaan dan publiekrechtelijk (bijvoorbeeld in een bestemmingsplan) is geregeld en omgekeerd mag in een erfpachtvereenkomst niet onmogelijk worden gemaakt wat publiekrechtelijk wel is toegestaan.

Daarnaast gelden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals redelijkheid en billijkheid en het gelijkheidsbeginsel, ook bij privaatrechtelijk handelen door een overheid.

Eindigen van tijdelijke erfpachtrechten

Tussen 1953 en 2014 werden in Vlaardingen erfpachten gevestigd voor een bepaalde tijd: 99 of 50 jaar. Daardoor zijn vanaf 2016 tijdelijke erfpachten gaan expireren. In de periode van 2020 tot 2027 is dat het geval bij meer dan 400 erfpachten, waarvan 350 in Holy-Noord. Dat zijn alle grondgebonden koopwoningen. Daar zit meteen ook het grote belang van dit aandachtspunt. Een woning op erfpacht, die binnen 5 tot 7 jaar expireert, is immers niet te verkopen. Een onderpand met een zo korte looptijd is niet te financieren.

Dit is een van de redenen geweest om in 1996 het beleid te maken voor de verkoop bloot-eigendom. In 1997 is de gemeente dan ook in Holy-Noord gestart met het gericht doen van aanbiedingen. Vele erfpachters hebben daar gebruik van gemaakt.

In de Nota Erfpacht 2013 is naast de verkoop bloot-eigendom de heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. Ook van deze mogelijkheid wordt veel gebruik gemaakt.

Vaak wordt een verkoop bloot-eigendom / heruitgifte met de kopers van een woning op erfpacht afgewikkeld. Het kan ook zo zijn dat de erfpachter niet van plan is zijn woning te verkopen, maar na de einddatum van de erfpacht de onroerende zaak zelf wil blijven gebruiken. In dat geval benadert de gemeente als grondeigenaar ruim vóór het eindigen van de looptijd de erfpachter met een aanbieding voor een voortgezet gebruik van de onroerende zaak. De erfpachter heeft dan de keuze tussen eigendom (verkoop) en een nieuwe eeuwigdurende erfpacht.

Tenslotte is er de situatie dat de gemeente de grond, waarvan de tijdelijke erfpacht binnen afzienbare tijd expireert, zelf nodig heeft voor haar plannen. In dat geval zal de gemeente ruim vóór de einddatum dit medelen aan de erfpachter en aangeven dat zij de erfpacht op de einddatum ook daadwerkelijk als beëindigd beschouwt.

Voor het terugkrijgen van de grond na het expireren van de erfpacht dient de gemeente aan de erfpachter te vergoeden de waarde van de opstallen, werken en beplantingen die de erfpachter heeft gesticht of aangebracht, onder aftrek van wat de gemeente nog van de erfpachter te vorderen heeft. Dat is wettelijk verplicht bij woningen. Bij niet-woningen kan in de akte van vestiging het recht op vergoeding worden uitgesloten.

Staatssteun

Een ander aspect dat bij de gemeente als grondeigenaar speelt is de ongeoorloofde staatssteun. In het Europese recht is het overheden verboden rechtshandelingen te verrichten waarin ondernemers ongerechtvaardigd worden bevoordeeld doordat beneden de marktwaarde wordt gecontracteerd. Dat verstoort de concurrentie en daarmee de interne markt die Europa voorstaat.



Volgens de richtlijnen van de Europese Commissie en de Nederlandse wetgeving ter uitwerking daarvan is bij uitgifte van onroerende zaken aan ondernemers geen sprake van ongeoorloofde staatssteun als:

1. de tegenprestatie is gebaseerd op een taxatie door een onafhankelijke taxateur of
2. de tegenprestatie het resultaat is van een tender, waarin geïnteresseerde partijen kunnen inschrijven en een bieding kunnen doen.

De op (een van) deze wijzen bepaalde tegenprestaties worden als marktconform bestempeld.

Vlaardingen dient bij uitgifte in erfpacht aan een ondernemer en bij een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom uit te gaan van reële marktwaarden voor de grond en daarop gebaseerde canon en koopsom voor de bloot-eigendom. De grondwaarden worden getaxeerd door een onafhankelijke taxateur en zijn dus als marktconform aan te merken.

Het toepassen van een redelijke depreciatiefactor bij heruitgifte / verkoop bloot-eigendom is in de vastgoedmarkt en jurisprudentie een geaccepteerd gegeven. Dat doet dan ook geen afbreuk aan de marktconformiteit van de grondwaarde.

Uit oogpunt van gelijke behandeling wordt deze handelwijze ook toegepast bij erfpachters die geen ondernemer zijn.

Fiscale aspecten erfpacht

Overdrachtsbelasting en omzetbelasting

De staat waarin de grond door de gemeente wordt geleverd, is bepalend voor de fiscale behandeling. Dat geldt zowel bij een nieuwe gronduitgifte (in eigendom of in erfpacht) als bij een bestaande situatie waarin een verkoop bloot-eigendom, heruitgifte of de vestiging van een nieuwe eeuwigdurende erfpacht na het expireren van een tijdelijke erfpacht wordt afgesproken.

Als de grond bestemd is om te worden bebouwd en vóór de levering van de grond ofwel een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend ofwel fysieke handelingen aan de grond zijn verricht om de bouw mogelijk te maken (bijvoorbeeld het verwijderen van bestrating of funderingsresten van gesloopte objecten), wordt de grond fiscaal gezien als bouwterrein en is de levering ervan belast met omzetbelasting (hierna: **BTW**).

Wanneer dat niet aan de orde is en de grond in de huidige staat ('as is') wordt geleverd, is de levering belast met overdrachtsbelasting. Dit is in de meeste gevallen aan de orde bij verkoop bloot-eigendom of heruitgifte van bestaande objecten.

Beide belastingen worden berekend over de tegenprestatie, die voor de levering wordt betaald. In onderstaande tabel is dat weergegeven.

Vorm	Soort object	Omzetbelasting	Overdrachtsbelasting
grondverkoop	nieuw	koopprijs = grondwaarde	koopprijs = grondwaarde
vestiging eeuwigdurende erfpacht	nieuw	grondwaarde	gekapitaliseerde waarde canon
verkoop bloot-eigendom	bestaand	koopsom bloot-eigendom	koopsom bloot-eigendom
heruitgifte	bestaand	grondwaarde nieuwe erfpacht - grondwaarde oude erfpacht	gekapitaliseerde waarde nieuwe canon - oude canon
vestiging nieuwe eeuwigdurende erfpacht bij einde looptijd	bestaand	grondwaarde nieuwe erfpacht	gekapitaliseerde waarde nieuwe canon

Figuur 2: Omzetbelasting en overdrachtsbelasting



Inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting

De aan de gemeente te betalen canon is voor particulieren aftrekbaar van de inkomstenbelasting. Als bij verkoop bloot-eigendom de koopsom voor de bloot-eigendom wordt meegenomen in de hypotheek, is de hypotheekrente eveneens aftrekbaar van de inkomstenbelasting volgens de daarvoor geldende regels. Voor bedrijven geldt dat de betaalde canons normale bedrijfskosten zijn en dus leiden tot een lagere vennootschapsbelasting.

Optimale grondrouting

Wanneer een verkoop bloot-eigendom, uitgifte in eeuwigdurende erfpacht of heruitgifte samen gaat met de herontwikkeling van een gebied is het voor de ontwikkelende erfpachter (mits ondernemer) veelal aantrekkelijk om de gronden fiscaal als bouwterrein geleverd te krijgen. Dan is de overdracht of de vestiging van de erfpacht niet belast met overdrachtsbelasting maar met omzetbelasting en mag de erfpachter de omzetbelasting die hij over de grondwaarde of de koopsom bloot-eigendom aan de gemeente betaalt (kosten-BTW) aftrekken van de omzetbelasting die hij van zijn afnemers ontvangt (opbrengsten-BTW) en zelf moet afdragen aan de fiscus (de zogenaamde vooraftrek).

Voor particulieren is echter levering met overdrachtsbelasting aantrekkelijker dan met omzetbelasting. Zij hebben de zojuist geschetste vooraftrek niet en zijn fiscaal gezien de eindgebruiker. De belasting op de levering (welke dan ook) moet dus door hen betaald worden. Het tarief van de omzetbelasting is hoger dan dat van de overdrachtsbelasting.

5. Wat wijzigt niet in het nieuwe erfpachtbeleid?

Voor het nieuwe beleid wordt toegelicht geven wij eerst een overzicht van wat niet wijzigt.

1. De *looptijd* in geval van een nieuwe uitgifte in erfpacht en een heruitgifte is eeuwigdurend.
2. De *grondwaarde* is de waarde in het economisch verkeer van het perceel grond, die door een onafhankelijke taxateur wordt bepaald op basis van het huidige gebruik (bij heruitgifte / verkoop bloot-eigendom) of het voorgenomen gebruik (bij een nieuwe uitgifte) en wordt vastgelegd in een taxatieverslag (bij heruitgifte / verkoop bloot-eigendom) of een taxatierapport (bij een nieuwe uitgifte).
3. De waarde in het economisch verkeer bij een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom is de *marktwaarde* van een vergelijkbare, onbebouwde bouwkvavel met dezelfde ligging en dezelfde oppervlakte als de erfpachtkavel en waarop hetzelfde object mag worden gerealiseerd als er nu op staat.
4. Het *rentepercentage*, waarmee wordt gerekend bij het bepalen van de aanvangscanon, is de rekenrente van de gemeentebegroting (hierna: **de rekenrente**).
5. De canon wordt *jaarlijks geïndexeerd* met het verloop van het consumentenprijsindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna: **het CPI**).
6. De erfpachter kan *gedurende de looptijd* een verzoek indienen voor een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom.
7. Bij het *expireren* van een tijdelijke erfpacht heeft de erfpachter de keuze tussen een nieuwe eeuwigdurende erfpacht of verkrijging in volle eigendom (verkoop).
8. Wanneer geen sprake is van een veranderd gebruik van de onroerende zaak wordt op de getaxeerde grondwaarde een *depreciatie* toegepast van 1% per jaar dat de erfpacht tot het moment van heruitgifte of verkoop bloot-eigendom heeft voortgeduurd, met een bepaald maximum. Omdat de erfpachter in de onder 6 en 7 bedoelde situaties niet volledig vrij is in de beschikking over de grond, is een dergelijke depreciatie redelijk.
9. Bij een nieuwe uitgifte in erfpacht wordt *geen depreciatie* toegepast.



10. Als een erfpachter het gebruik van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak wil wijzigen ten opzichte van het in de akte van vestiging opgenomen gebruik (hierna te noemen: **(erfpacht) bestemmingswijziging**), zonder dat tevens sprake is van een verkoop bloot-eigendom, heeft hij daar de voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente voor nodig. Aan deze toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden.
11. Voor het in behandeling nemen van een verzoek om heruitgifte / verkoop bloot-eigendom is de verzoeker een bedrag aan *behandelingskosten* verschuldigd. Pas na ontvangst van dat bedrag wordt een verzoek daadwerkelijk in behandeling genomen. De behandelingskosten verschillen voor woningen en niet-woningen. Bij geëxpireerde tijdelijke erfpachten worden geen behandelingskosten in rekening gebracht.
12. Wanneer een ondertekende koopovereenkomst voor een verkoop bloot-eigendom moet worden *ontbonden* omdat de koper de financiering niet rond krijgt, is de koper een bedrag van € 150,00 aan de gemeente verschuldigd.
13. De verplichting tot het betalen van een jaarlijkse canon kan bij een nieuwe uitgifte of bij een heruitgifte *niet* worden *afgekocht* door betaling van een bedrag ineens (hierna: **de afkoopsom**).
14. Bij de heruitgifte / verkoop bloot-eigendom gedurende de looptijd van een erfpacht, waarvan de canon wel is afgekocht, ontvangt de erfpachter het teveel betaalde deel van de afkoopsom retour. Dit wordt verrekend op de nota van afrekening van de notaris. Het strekt niet in mindering op de nieuwe aanvangscanon of op de koopsom bloot-eigendom.
15. Voor bestaande en ongewijzigde erfpachten blijven de rechten en verplichtingen uit de gesloten erfpachtovereenkomsten en toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden onverminderd van kracht. Van deze erfpachten wordt de canon conform de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden periodiek herzien en kan de canon *wel* worden *afgekocht*.
16. De gegevens die nodig zijn voor de periodieke canonherziening krachtens de algemene voorwaarden van 1966 en 1973 worden sinds 2021 niet meer bijgehouden. Met ingang van *1 januari 2022* worden deze canons voortaan niet meer periodiek herzien en blijven ze op het huidige niveau voor de resterende looptijd.
17. De *voorziening Afkoopsommen*, die is gevuld met alle reeds ontvangen (en eventueel nog te ontvangen) afkoopsommen, blijft benodigd om het effect van de door de afkoop weggevallen (en eventueel nog wegvallende) canoninkomsten op te vangen.
18. In geval van *grootschalige gebiedsontwikkelingen* (herstructureringen), waarin bestaande erfpachten zijn betrokken, worden in de met de betreffende erfpachter(s) – meestal een corporatie of een ontwikkelaar – te sluiten ontwikkelovereenkomst specifieke afspraken gemaakt over hoe om te gaan met de bestaande erfpachten (maatwerk).
19. In de onder 18 bedoelde gebieden wordt een verzoek om heruitgifte / verkoop bloot-eigendom van een particuliere erfpachter door de gemeente niet gehonoreerd.
20. Voor het op korte termijn aflopen van een aantal tijdelijke erfpachten en de effecten daarvan op de verkoopbaarheid van de desbetreffende woningen zijn heruitgifte en verkoop bloot-eigendom passende maatregelen.
21. Bevestigd wordt de bestendige gebruikelijke praktijk dat alle canons, dus ook de canons die volgens de akte van vestiging erfpacht op 1 juli vooraf of op 31 december achteraf betaald moeten worden, op 1 januari vooraf betaald moeten worden. Zo worden de canons ook jaarlijks gefactureerd.



6. Wat wijzigt wel in het nieuwe erfpachtbeleid?

In de Nota worden de volgende wijzigingen ten opzichte van het huidige erfpachtbeleid ingevoerd.

1. Het *berekeningspercentage* (hierna: **de canonrente**), waarmee de aanvangscanon wordt berekend van de grondwaarde, bestaat met ingang van 1 april 2023 uit twee componenten: een rentepercentage (de rekenrente)) en een opslag voor risicodekking en administratiekosten.
2. De onder 1 bedoelde *opslag* was tot 2014 gebruikelijk, maar is in de Nota Erfpacht 2013 geschrapt toen het jaarlijks indexeren van de canon met het verloop van het CPI is ingevoerd. Alleen een inflatiecorrectie op de rekenrente is niet voldoende om de canonrente in de pas te laten lopen met de te betalen rente over de boekwaarde van de erfpachten. Vandaar dat deze opslag op de rente opnieuw wordt ingevoerd. De opslag is **1,5%** en bestaat uit 1% voor risicodekking en 0,5% voor administratiekosten.
3. Om de marktconformiteit van de onder het nieuwe beleid te vestigen erfpachten te vergroten worden met ingang van **1 april 2023** bij een nieuwe uitgifte in erfpacht / heruitgifte binnen de eeuwigdurende looptijd **tijdvakken van 50 jaar** ingevoerd, na afloop waarvan de *grondwaarde opnieuw bepaald* wordt. Dit komt in den lande vaker voor. Na afloop van een tijdvak wordt de grondwaarde opnieuw getaxeerd door een onafhankelijke taxateur. Daarop wordt standaard de maximale depreciatie toegepast. Met de dan geldende canonrente wordt de aanvangscanon voor het nieuwe tijdvak bepaald, die vervolgens weer jaarlijks wordt geïndexeerd.

In de nieuw vast te stellen Algemene Erfpachtvoorwaarden 2023 wordt bij de regeling van het telkens na verloop van een tijdvak van 50 jaar opnieuw bepalen van de grondwaarde en de daarop gebaseerde canon opgenomen dat – als de gemeente en de erfpachter het over de nieuwe grondwaarde niet eens worden – deze grondwaarde wordt bepaald door een *commissie van drie deskundigen*, waarvan er één wordt aangewezen door de gemeente, één door de erfpachter en de derde door de twee aldus aangewezen deskundigen.

4. De in paragraaf 5 onder 14 bedoelde restitutie van het teveel betaalde deel van de afkoopsom bij de heruitgifte / verkoop bloot-eigendom van een afgekochte erfpacht wordt met ingang van **1 januari 2022** alleen toegepast als de *huidige* erfpachter tot heruitgifte / omzetting in volle eigendom overgaat. Wanneer de heruitgifte / verkoop bloot-eigendom plaatsvindt in combinatie met de verkoop van het object, wordt deze restitutie **niet** toegepast. De koper van de erfpacht heeft immers niet de afkoopsom betaald aan de gemeente en wordt door de restitutie onevenredig bevoordeeld.
5. Bij een verkoop bloot-eigendom wordt met ingang van **1 januari 2022** het deel van de al voor het hele jaar betaalde canon over de periode tussen de datum van levering en 31 december **niet** meer gerestitueerd.
6. Mede als gevolg van gewijzigde regels rond taxaties heeft ons college op 18 mei 2021 besloten om vooruitlopend op de besluitvorming op deze Nota voor *woningen* de behandelingskosten voor een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom met ingang van **1 mei 2021** te verhogen tot **€ 500,00 exclusief de eventueel daarover verschuldigde BTW**. Deze behandelingskosten worden niet gerestitueerd als partijen geen overeenstemming over de heruitgifte / verkoop bloot-eigendom bereiken.
In het collegebesluit is voorts de in de AOVV 2014 geregelde procedure voor een verkoop bloot-eigendom van overeenkomstige toepassing verklaard op een heruitgifte. Dat is destijds niet opgenomen in de AEV 2014.
7. Verder worden de behandelingskosten voor *niet-woningen* met ingang van **1 april 2023** bepaald op **€ 1.200,00 exclusief eventueel verschuldigde BTW**. Deze behandelingskosten worden niet gerestitueerd als partijen geen overeenstemming bereiken over de heruitgifte / verkoop bloot-eigendom.



8. Bij *splitsingen van erfpacht* worden in de praktijk splitsingskosten in rekening gebracht. Met ingang van *1 april 2023* worden deze behandelingskosten bepaald op:
 - (eenmalig) **€ 120,00** voor het splitsen (opdelen) van een erfpachtperceel;
 - **€ 30,00** per appartementsrecht bij complexen tot 10 woningen dan wel
 - **€ 27,00** per appartementsrecht bij complexen met meer dan 10 woningen en
 - (eenmalig) **€ 300,00** voor in de splitsing in appartementsrechten betrokken niet-woningen. Deze bedragen zijn **exclusief de eventueel daarover verschuldigde BTW**.
9. De onder 6, 7 en 8 vermelde bedragen voor de behandelingskosten worden jaarlijks in januari *geïndexeerd* met het verloop van het CPI en afgerond op € 1,00 naar boven, voor het eerst op *1 januari 2022* voor het onder 6 bedoelde bedrag en op *1 januari 2024* voor de onder 7 en 8 bedoelde bedragen.
10. Ook het in paragraaf 5 onder 12 bedoelde bedrag dat de erfpachter / koper verschuldigd is wanneer een ondertekende overeenkomst bij een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom wordt *ontbonden* omdat de erfpachter / koper de financiering niet rond krijgt (€ 150,00) wordt voortaan jaarlijks in januari *geïndexeerd* met het verloop van het CPI en afgerond op € 1,00 naar boven, voor het eerst op *1 januari 2024*.
11. Vlaardingen bezit vrij veel eeuwigdurende erfpachten met een vaak (zeer) lage canon (zie paragraaf 3). Het innen van deze canons is vaak duurder dan het canonbedrag zelf. De lage canon is ook de reden dat bij deze erfpachten weinig verkopen bloot-eigendom plaatsvinden. In de AOVV 2014 is voor de verkoop bloot-eigendom van deze *oude eeuwigdurende erfpachten* als tegemoetkoming opgenomen dat de koopsom bloot-eigendom **2,5%** is van de getaxeerde waarde minus de maximale depreciatie. Dit gebeurt echter zo sporadisch dat deze tegemoetkoming met ingang van *1 april 2023* wordt geschrapt.
12. Als alternatief voor het onder 11 bedoelde schrappen van de tegemoetkoming zal de gemeente de groep erfpachters van deze oude eeuwigdurende rechten gericht benaderen met een aanbieding om de *canon af te kopen*. Deze erfpachten hebben geen einddatum, waardoor wordt de afkoopsom wordt berekend met de (ook in het oorspronkelijke beleid voor verkoop bloot-eigendom gebruikelijke) **factor 26**. Voor het afkopen van de canon is geen taxatie, geen koopovereenkomst en geen notariële akte van levering nodig. Dat kan de drempel voor de erfpachters verlagen. Omdat de gemeente hier een administratief voordeel mee kan bereiken, is het voorstel om in dit geval geen behandelingskosten te berekenen.
13. Afkoop geschiedt altijd *per 1 januari van een jaar*. Als in de loop van een jaar overeenstemming wordt bereikt, vindt afkoop dus per 1 januari van het volgende jaar plaats. Dat geldt niet alleen voor de onder 12 bedoelde oude eeuwigdurende erfpachten, maar ook voor de in paragraaf 5 onder 15 bedoelde erfpachten.
14. Het *maximum* van de *depreciatie* bij heruitgifte / verkoop bloot-eigendom gedurende de looptijd van een erfpacht en bij verkoop of uitgifte in eeuwigdurende erfpacht na het eindigen van de looptijd van een tijdelijke erfpacht is in het huidige beleid 40%. Dit maximum wordt met ingang van *1 april 2023* verlaagd tot **30%**.
15. Een *erfpachtbestemmingswijziging* door de erfpachter gedurende de looptijd van de erfpacht, zonder dat tevens sprake is van een verkoop bloot-eigendom, wordt met ingang van *1 april 2023* afgewikkeld als een heruitgifte. Dat betekent dat de **grondwaarde voor het veranderde gebruik** wordt **getaxeerd**. Op de getaxeerde grondwaarde wordt de depreciatie toegepast en het resultaat is de basis voor de aangepaste canon als gevolg van de gebruiksverandering. De oorspronkelijke erfpacht wordt dan een nieuwe eeuwigdurende erfpacht, waarop de nieuw vast te stellen algemene erfpachtvoorwaarden en (indien noodzakelijk) nieuwe bijzondere erfpachtvoorwaarden van toepassing worden verklaard.



16. Bij een in appartementsrechten gesplitste erfpacht blijven in geval van een onder 15 bedoelde erfpachtbestemmingswijziging de toepasselijke algemene en bijzondere voorwaarden en de looptijd gelijk. Daar kunnen alleen de canon en de bestemmingsomschrijving aangepast worden aan het nieuwe gebruik.
17. Door de afwikkeling als een heruitgifte is de erfpachter ook bij een bestemmingswijziging de behandelingskosten als bedoeld onder 6 en 7 verschuldigd.
18. In het huidige beleid is het verlenen van de privaatrechtelijke toestemming van de gemeente voor een gebruiksverandering door de erfpachter geregeld in de in 1993 door het college vastgestelde *Kadernota Bestemmingswijziging in de erfpachtscontracten*. Als gevolg van het onder 15 en 16 gedane voorstel wordt deze Kadernota na vaststelling van de Nota Erfpacht *per 1 april 2023* ingetrokken.
19. Met ingang van *1 april 2023* wordt bij een nieuwe uitgifte in erfpacht / heruitgifte de canon aangepast bij een **latere vergroting** van de *bebouwde oppervlakte* op de erfpachtgrond. In de erfpachtovereenkomst en in de akte van vestiging erfpacht wordt de bebouwde oppervlakte (in m² bruto vloeroppervlak, hierna: **BVO**) van het door de erfpachter ingediende bouwplan opgenomen. De aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen is daarvoor maatgevend. De canon wordt verhoogd als de vergroting van het bebouwde oppervlak meer dan **15%** bij woningen of meer dan **10%** bij niet-woningen is. Het percentage van de BVO-vergroting is tevens het percentage van verhoging van de canon.
20. Bij *herontwikkelingslocaties* wordt een bestaand erfpachtperceel of een aantal aangrenzende bestaande erfpachtpercelen ontwikkeld voor een nieuw gebruik dat afwijkt van het huidige gebruik volgens de erfpachtovereenkomst(en). Daarbij is ook sprake van het slopen van de bestaande bebouwing en eventuele bodemsanering. Dit soort locaties vormt een bijzondere situatie die een andere benadering kan rechtvaardigen. Daar wordt in paragraaf 7 nader op ingegaan.
21. Ook *corporatiebezit op erfpacht* is een bijzondere situatie die nadere aandacht vraagt. Daarop wordt in paragraaf 8 ingegaan.

7. Herontwikkelingslocaties op erfpacht

Bij *herontwikkelingslocaties* als bedoeld in paragraaf 6 onder 18 is sprake van een particulier initiatief, waarin een marktpartij erfpachter is van één of een aantal aangrenzende grondpercelen en de daarop gebouwde opstallen, die hij wil herontwikkelen voor andere bestemming dan de erfpachtbestemming.

Daarvoor heeft de marktpartij zowel de publiekrechtelijke (bestemmingsplan) als de privaatrechtelijke medewerking van de gemeente (als grondeigenaar) nodig. Als de gemeente publiekrechtelijk wil meewerken, zal ook de privaatrechtelijke medewerking worden verleend. Dat gebeurt door een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom. Marktpartijen hebben in de praktijk meestal de voorkeur voor een verkoop bloot-eigendom.

De in het huidige erfpachtbeleid gehanteerde berekening van de koopsom bloot-eigendom (taxatie grondwaarde nieuwe bestemming minus depreciatie = koopsom bloot-eigendom) leidt vaak niet tot overeenstemming met de marktpartij, waardoor de herontwikkeling naar woningbouw (die ook de gemeente voorstaat) niet tot stand komt of ernstig wordt vertraagd.

Een andere benadering voor dit soort locaties is dan ook gerechtvaardigd, waarbij evenwicht moet worden gevonden tussen het verminderen van de financiële belemmeringen voor de herontwikkeling en het voorkomen dat de gemeente de bloot-eigendom tegen een te lage koopsom verkoopt (ongerechtvaardigde staatssteun).



Met ingang van 1 april 2023 wordt voor herontwikkelingslocaties een *bandbreedte* bepaald op basis van twee hierna toe te lichten methoden. De marktpartij krijgt een aanbieding die is gebaseerd op de methode met de hoogste opbrengst voor de gemeente. Wanneer dat aantoonbaar tot te grote belemmeringen voor de realisatie van de herontwikkeling leidt, kan de aanbieding worden aangepast tot maximaal de onderkant van de bandbreedte.

1. De eerste methode is het huidige erfpachtbeleid. Daarbij is echter sprake van afroaming van waarde die er op het moment van de verkoop bloot-eigendom (nog) niet is. De marktwaarde van de grond bij de nieuwe bestemming is er pas als ook de *productiekosten* (sloop, bouwrijp maken, bodemsanering, woonrijp maken) zijn gemaakt. Daarmee wordt in het huidige beleid maar beperkt rekening gehouden (de depreciatie). Het voorstel is om de getaxeerde residuele grondwaarde voor het nieuwe gebruik (de **bruto residuele grondwaarde**) te verminderen met de productiekosten. Op het resultaat (de **netto residuele grondwaarde**) wordt vervolgens de depreciatie toegepast. Door het belang van deze herontwikkelingen voor de gemeentelijke woningbouwtaakstelling wordt in dit soort situaties de maximale depreciatie op **40%** gehandhaafd.
2. De tweede methode gaat uit van het *verschil* tussen de *netto* residuele grondwaarde voor het *nieuwe gebruik* en de getaxeerde *bruto* residuele grondwaarde voor het *huidige gebruik* volgens de erfpachtovereenkomst(en). Op de laatste waarde worden geen productiekosten in mindering gebracht. De depreciatie speelt in deze methode geen rol meer.

De concrete (kengetallen voor de) productiekosten zijn nog niet bekend. Dit zal in een te zijner tijd aan ons college en uw raad voor te leggen aanvulling op deze Nota worden opgenomen.

8. Corporatiebezit op erfpacht

Bij *erfpachten van woningcorporaties* wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande erfpachten waarbij geen sprake is van gewijzigd gebruik en bestaande erfpachten waar dat wel het geval is (herontwikkelingslocaties en herstructureringslocaties).

Bestaande ongewijzigde erfpachten

Voor een verzoek van een corporatie om een heruitgifte of verkoop bloot-eigendom van *bestaande, ongewijzigde erfpachten* wordt in het huidige erfpachtbeleid gerekend met een vaste grondwaarde voor appartementen en voor eengezinswoningen. Daarop wordt geen depreciatie toegepast en er is evenmin sprake van restitutie van teveel betaalde afkoopsom. Deze vaste grondwaarden worden jaarlijks herzien en door de raad vastgesteld in de jaarlijkse Grondbrief. Voor 2022 bedragen zij € 18.272,00 voor een grondgebonden woning en € 12.181,00 voor een appartement.

Met ingang van 1 april 2023 wordt de grondwaarde **getaxeerd** en zijn daarop de andere spelregels bij een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom (zoals depreciatie en restitutie van het teveel betaalde deel van de afkoopsom) van toepassing. Daardoor worden corporaties in dit soort situaties op dezelfde wijze behandeld als particuliere erfpachters.

Omdat het taxeren van sociale huurwoningen gecompliceerd is, wordt een ondergrens ingebouwd, een **minimale grondprijs**. Voor een objectieve bepaling daarvan is aansluiting gezocht bij de jaarlijks verschijnende *Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen*, die in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt gemaakt. Daaruit blijkt dat de gemiddelde grondprijs voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen bij een grondgebonden woning € 21.100,00 en bij een appartement € 17.300,00 bedraagt. Deze bedragen gelden voor 2023 als minimale grondwaarde bij heruitgifte / verkoop bloot-eigendom van corporatiebezit wanneer de taxatie daaronder uitkomt.

Doordat de monitor jaarlijks wordt gepubliceerd, worden de minimale bedragen jaarlijks aangepast. Wanneer de monitor niet meer verschijnt, wordt voorgesteld de laatst vastgestelde bedragen jaarlijks te indexeren met het verloop van het CPI, afgerond op € 100,00 naar boven.

Het jaarlijks vaststellen van de vaste grondwaarden voor sociale huurwoningen in de Grondbrief komt hiermee te vervallen.



Herontwikkelingslocaties en herstructureringsgebieden

In geval van *herontwikkelingen door corporaties* van bestaande erfpachten wordt voorgesteld om ook daar de in paragraaf 7 omschreven nieuwe handelwijze te hanteren.

Bij *herstructureringsopgaven* worden door de gemeente en de corporaties specifieke afspraken (maatwerk) gemaakt over hoe wordt omgegaan met de bestaande erfpachten in het desbetreffende gebied.

Een **herstructureringsgebied** is een groter aaneengesloten geografisch gebied (wijk, buurt), waar een integrale ontwikkeling wordt voorgestaan en waarbij ook het openbare gebied betrokken is en in een herverkaveling betrokken wordt. De afspraken voor een dergelijke herstructurering worden neergelegd in een gebiedsovereenkomst.

Verzoek Waterweg Wonen

Waterweg Wonen heeft verzocht om haar bestaande complexen, waar geen herstructurering of herontwikkeling is voorzien, om te mogen zetten in volle eigendom. Daarvoor is een aantal proefcomplexen doorgerekend op basis van het huidige erfpachtbeleid en het voorgestelde nieuwe beleid. De proefberekening is op 10 december 2021 besproken.

Op 7 januari 2022 is namens Waterweg Wonen een tegenvoorstel ontvangen, waarin wordt uitgegaan van de kasstromen die binnen de bestaande erfpacht plaatsvinden. De contant gemaakte kasstromen zijn in deze opzet het bedrag dat Waterweg Wonen voor de bloot-eigendom wil betalen. Dat wijkt nogal af van wat de gemeente heeft berekend. Het is ook eerder aan te merken als een waardering van de erfpacht en geen bepaling van de koopsom voor de bloot-eigendom.

Het tegenvoorstel is op 9 februari 2022 besproken. In samenspraak met de corporatie wordt nu gekeken naar een meer concrete en lokaal bepaalde minimale grondprijs voor grondgebonden woningen en appartementen in plaats van de uit de Monitor voortvloeiende minimale grondprijzen. Een en ander wordt meegenomen in de in paragraaf 7 aangekondigde aanvulling op deze Nota.

9. Financiële relaties bij erfpacht

In het erfpachtbeleid ontstaan financiële relaties tussen de gemeente en de erfpachter en tussen de gemeente en haar adviseurs/leveranciers (extern). Erfpacht is ook begrotingstechnisch van belang in de financiële huishouding van de gemeente (intern). In deze paragraaf worden de externe en interne financiële consequenties toegelicht.

Extern

Zoals in figuur 1 in paragraaf 3 is aangegeven, bestaat de erfpachtportefeuille van de gemeente uit *canonrechten* waarvoor ieder jaar door de erfpachter aan de gemeente een canon wordt betaald, en rechten waarbij de canon tot de einddatum van de erfpacht is afgekocht (*afgekochte rechten*). Dit is de belangrijkste externe financiële relatie.

De jaarlijkse canonopbrengst voor de gemeente is circa € 1,7 mln. In de loop der tijd is door de erfpachters voor circa € 78,8 mln. betaald aan afkoopsommen betaald. De totale boekwaarde van de erfpachtportefeuille is circa € 116,6 mln.

Voor *nieuwe uitgiften van gemeentegrond* heeft een initiatiefnemer de keuze tussen het kopen van de grond of het in eeuwigdurende erfpacht nemen. Kiest hij voor erfpacht, dan ontstaat een financiële relatie in de vorm van het betalen van een jaarlijkse canon, die ieder jaar geïndexeerd wordt met het verloop van de CPI van het CBS. Bij nieuwe erfpachten kan de canonbetalingsverplichting niet worden afgekocht.

Gedurende de erfpachttermijn ontstaat een nieuwe financiële relatie met de erfpachter (of de koper van diens woning of bedrijfspand) als deze verzoekt om een verkoop bloot-eigendom / heruitgifte. In de afgelopen vijf jaren is de bruto opbrengst uit verkoop bloot-eigendom gemiddeld circa € 2,0 mln. per jaar geweest en leverden de heruitgiften gemiddeld circa € 0,3 mln. per jaar op aan hogere canonopbrengst dan de oorspronkelijke canons van deze erfpachten.



Veel erfpachten zijn voor een periode van 99 of 50 jaar uitgegeven. Als de *erfpachtperiode* van een tijdelijke erfpacht *expireert*, ontstaat ook een nieuwe financiële relatie met de erfpachter. Dan maakt de gemeente met de erfpachter nieuwe afspraken over voortzetting van het gebruik van de grond door de erfpachter. Daarbij heeft de erfpachter de keuze tussen een nieuwe (eeuwigdurende) erfpacht of het kopen van de grond.

Veel erfpachters (of de kopers van hun panden) doen tijdig vóór het verstrijken van de erfpachttermijn een verzoek om heruitgifte / verkoop bloot-eigendom. In een aantal gevallen is de einddatum van de erfpacht wel verstreken en is achteraf een nieuwe uitgifte of een grondverkoop overeengekomen. Na het verstrijken van de looptijd loopt de erfpacht volgens de wet tussen de grondeigenaar (gemeente) en de erfpachter door tot het moment waarop zij de erfpacht als definitief beëindigd beschouwen. Het expireren van de erfpacht heeft dan ook geen consequenties voor het gebruik van de grond door de erfpachter. De geëxpireerde erfpacht is echter niet overdraagbaar, want eigenlijk bestaat hij niet meer.

Verder ontstaan gedurende de looptijd van de erfpacht financiële relaties tussen de gemeente en de erfpachter in geval van:

1. een *erfpachtbestemmingswijziging*, zonder dat tevens sprake is van een verkoop bloot-eigendom;
2. een *splitsing* van de erfpacht in twee of meer gedeelten (horizontaal) of in appartementsrechten (verticaal);
3. het *samenvoegen* van twee of meer erfpachtpercelen tot één perceel.

In situatie 1 wordt de canon aangepast aan het nieuwe gebruik. In het nieuwe erfpachtbeleid zal dat worden vormgegeven als een heruitgifte. In de andere twee situaties wijzigt de canon in principe niet, maar wordt ook de canon gesplitst (situatie 2) of worden de canons bij elkaar opgeteld (situatie 3).

Als naast splitsing of samenvoeging ook sprake is van gebruikswijziging, wordt eerst een nieuwe canon berekend. Deze wordt vervolgens verdeeld over de door de splitsing ontstane gedeelten (situatie 2) of gaat gelden als canon voor de door samenvoeging ontstane erfpacht (situatie 3).

Tenslotte ontstaat een financiële relatie tussen de gemeente en de erfpachter in de vorm van de *behandelingskosten*, die – verhoogd met de daarover eventueel verschuldigde BTW – betaald moeten zijn voordat de gemeente een verzoek van de erfpachter (of diens koper) om verkoop bloot-eigendom, heruitgifte, erfpachtbestemmingswijziging, splitsing of samenvoeging in behandeling neemt.

Ter uitvoering van het erfpachtbeleid vraagt de gemeente voor veel transacties een taxatierapport of een grondwaardebepaling aan een taxateur. Deze *taxatieopdrachten* zijn eveneens een externe financiële relatie van de gemeente. De taxatiekosten en de daarover verschuldigde BTW worden momenteel goedge maakt uit de behandelingskosten (woningen) of rechtstreeks doorbelast aan de verzoekers (niet-woningen). In het nieuwe erfpachtbeleid is het de bedoeling dat in alle gevallen de taxatiekosten worden gedekt uit de behandelingskosten.

De erfpachtadministratie is geautomatiseerd. Daarvoor is een applicatie aangeschaft (GEM) die wordt beheerd en onderhouden door de leverancier (HTA). Dit *applicatiebeheer* is ook een financiële externe relatie van de gemeente.

Intern

Alle financiële gevolgen binnen de gemeentelijke financiële huishouding worden geadmistreerd op het product Erfpacht. Het team Vastgoed is binnen de gemeentelijke organisatie verantwoordelijk voor dit product. Het product Erfpacht kan beschouwd worden als een exploitatie, als een gesloten circuit.

De bestaande voorraad erfpachten heeft een *boekwaarde* van circa € 116,2 mln. Dat bedrag bestaat uit de oorspronkelijke grondwaarden bij de vestiging van al deze nog bestaande erfpachten. Over dit bedrag betaalt het product Erfpacht jaarlijks *rente* aan de algemene dienst (de rekenrente).



Canonopbrengst

Ieder jaar worden in januari/februari de facturen voor de canons opgemaakt en verstuurd aan de erfpachters die op 1 januari van elk jaar in de erfpachtadministratie als erfpachter van een object te boek staan. Dat waren er voor 2022 circa 8.400. Deze bulk aan *erfpachtfacturen* wordt het eerste kohier genoemd. Het grootste deel van de erfpachters betaalt de canon op tijd. In voorkomende gevallen kan er sprake zijn van een overdracht die (nog) niet bij de gemeente bekend is of die in januari of februari heeft plaatsgehad. Of een erfpachter blijkt inmiddels te zijn overleden. In dat soort situaties wordt de erfpachtfactuur geretourneerd aan de gemeente. Dat leidt tot de toezending van de aangepaste facturen: het tweede kohier. Soms blijkt het noodzakelijk zelfs een derde kohier te maken.

De erfpachtfacturen die niet (op tijd) worden betaald, gaan vervolgens een *invorderingstraject* in. Er volgt een betalingsherinnering en daarna een aanmaning. Als dan nog steeds niet is betaald, wordt de zaak in handen gegeven aan een deurwaarder. De canon wordt in de wet aangemerkt als een zogenaamde hoofdelijke schuld. Dat betekent dat zowel de oude als de nieuwe erfpachter door de grondeigenaar kunnen worden aangesproken tot betaling van de canon. Daarmee heeft de gemeente na de aanmaning een extra invorderingsmogelijkheid, naast incasso door de deurwaarder.

De jaarlijkse facturering en de invordering van de erfpachtcanons gebeurt in nauwe samenwerking tussen team Vastgoed en team Debiteuren. Team Vastgoed verzorgt de inhoud (de gegevens van de debiteuren, de bedragen van de canon), team Debiteuren de facturatie en de invordering.

Op deze wijze wordt gezorgd dat de jaarlijkse canonopbrengst binnen komt. Als na de incasso blijkt dat de canonachterstand echt niet kan worden verhaald, wordt deze canonachterstand (en de incassokosten) afgeboekt.

Tot 2014 zat in de canonrente een opslag voor risico (1%) en administratiekosten (0,25%). Daarmee vormt de canon ook dekking voor een deel van de kosten van de erfpachtadministratie (zowel de personeelskosten als de kosten van de applicatie). In 2014 is deze opslag geschrapt (zie paragraaf 6 onder 2). In deze Nota wordt de opslag opnieuw ingevoerd, nu met 0,5% voor administratiekosten naast de risicovergoeding van 1%.

Periodieke canonherziening

Bij veel bestaande erfpachten is in de toepasselijke algemene voorwaarden opgenomen dat de *canon periodiek* (telkens na verloop van 5, 10 of 20 jaar) wordt *herzien*. De in de algemene voorwaarden gekozen herzieningsmethoden hebben tot gevolg gehad dat de canons niet mee bewogen met de grondwaardestijging (zoals de verwachting was), maar juist verlaagd werden. In de desbetreffende erfpachtcontracten is geen ondergrens opgenomen, waardoor de canons van deze erfpachten fors onder de oorspronkelijke aanvangscanon zijn komen te liggen.

De canonopbrengst is daardoor niet marktconform. Daar is echter niet op te sturen. Voor wijziging van de herzieningsmethodiek of het alsnog invoeren van een ondergrens is een aanpassing van het erfpachtcontract nodig en moeten de erfpachters daar expliciet mee instemmen. Een contract is immers een tweezijdige rechtshandeling. Zolang de aanpassingen in het nadeel van de erfpachter zijn, zal deze daar niet snel mee instemmen.

De gegevens die nodig zijn voor de periodieke canonherziening krachtens de algemene voorwaarden van 1966 en 1973, worden sinds 2021 niet meer bijgehouden. Zoals in paragraaf 5 onder 16 is aangegeven, worden met ingang van 1 januari 2022 deze canons niet meer periodiek herzien en blijven ze op het huidige niveau voor de resterende looptijd.

Het onder de aanvangscanon dalen heeft nog een financieel effect. Zoals gezegd betaalt het product Erfpacht ieder jaar de rekenrente over de boekwaarde van de erfpachtgronden. Met de jaarlijkse canonopbrengst kan de te betalen rente worden terugverdiend. De totale canonopbrengst (per 1 januari 2022 circa € 1,7 mln.) is echter lager dan de te betalen rente (per 1 januari 2022 circa € 1,75 mln.), waardoor de erfpachtexploitatie op dit punt negatief is.



Daarnaast levert de lagere canonopbrengst bij deze rechten een lager bedrag ter dekking van de administratiekosten op. Dit aspect en het schrappen van de opslag op de canon in 2014 maken dat de kosten voor de erfpachtadministratie nog meer op het resultaat van het product Erfpacht drukken.

Voorziening Afkoopsommen

De in het verleden betaalde afkoopsommen zijn gestort in een financiële voorziening, de *Voorziening Afkoopsommen*. De afkoopsom vervangt de jaarlijkse canonbetalingen en wordt als het ware op de bank gezet. Ieder jaar valt het bedrag van de oorspronkelijke canon van een afgekochte erfpacht vrij ten behoeve van de erfpachtexploitatie.

Over de in de voorziening gestorte bedragen ontvangt het product Erfpacht de rekenrente. De jaarlijkse vrijval uit de reserve en de ontvangen rente over de reserve zorgen ervoor dat het product Erfpacht jaarlijks een positief saldo kent, ondanks het negatieve saldo van de jaarlijkse canons als hiervoor bedoeld.

Verkoop bloot-eigendom

Bij een verkoop bloot-eigendom wordt een bestaande erfpacht opgeheven. Door de verkoop van de bloot-eigendom aan de erfpachter gaat het erfpachtrecht (het zwakste recht) door vermenging teniet en wast de bloot-eigendom aan tot volle eigendom. De verzoeker om een verkoop bloot-eigendom betaalt aan de gemeente de koopsom bloot-eigendom.

De koopsom bloot-eigendom die door de verzoeker wordt betaald is een bruto bedrag. Na ontvangst van deze koopsom wordt de boekwaarde van de oorspronkelijke erfpacht afgeboekt. Deze erfpacht verdwijnt dus uit de voorraad erfpachten. Het restant van de koopsom is de netto verkoopopbrengst, die in principe toevloeit aan de algemene middelen.

Uit de door de verzoeker te betalen *behandelingskosten* wordt het benodigde taxatieverslag betaald. Dit bedrag dient eveneens als gedeeltelijke dekking van de ambtelijke kosten voor behandeling van het verzoek. Verder zijn er geen kosten voor een verkoop bloot-eigendom, die moeten worden goedge maakt uit de koopsom bloot-eigendom.

Bij een verkoop bloot-eigendom van een afgekochte erfpacht wordt sinds 2014 het deel van de betaalde afkoopsom, dat ziet op de periode tussen de levering van de bloot-eigendom en de einddatum van de erfpacht, aan de erfpachter gerestitueerd. De erfpachter heeft immers de canon afgekocht voor een langere periode dan de erfpacht feitelijk heeft geduurd en dus teveel afkoopsom betaald. Het is overigens niet zo dat de koopsom bloot-eigendom in dit soort situaties wordt verlaagd met het te restitueren deel van de afkoopsom. Onder de streep is dat wel het resultaat voor de erfpachter, maar administratief en juridisch zijn dit twee verschillende grootheden.

In paragraaf 6 onder 4 is aangegeven dat deze restitutie voortaan wordt beperkt tot de situaties waarin de **huidige erfpachter** de bloot-eigendom verkrijgt. Tot nog toe wordt de restitutie ook verleend aan kopers van een object, die de verkoop bloot-eigendom gelijktijdig met de aankoop van hun woning of bedrijfspand willen afwikkelen. Deze kopers hebben echter niet de afkoopsom aan de gemeente betaald. Zij worden door de restitutie onevenredig bevoordeeld.

Het te restitueren deel van de afkoopsom wordt door de gemeente betaald vanuit de Voorziening Afkoopsommen. Die voorziening wordt in dergelijke situaties dus verminderd met het te restitueren bedrag. De koopsom bloot-eigendom is het resultaat van de getaxeerde grondwaarde minus de depreciatie. Voor de grondwaarde is het afgekocht zijn van de canon in het geheel niet relevant.

Ter illustratie dient het volgende *voorbeeld*¹.

¹ Alle in deze Nota opgenomen voorbeelden zijn puur ter illustratie. Er kan geen enkel recht aan worden ontleend.



Twee dezelfde woningen staan naast elkaar in dezelfde straat op erfpachtgrond (50 jaar, van 1992 tot en met 2042). Van woning A is de canon afgekocht (afkoopsom € 20.000,00), waar voor woning B nog jaarlijks canon wordt betaald (€ 400,00 per jaar). Beide erfpachters verzoeken de gemeente om een verkoop bloot-eigendom. De getaxeerde grondwaarde is voor beide percelen gelijk (€ 50.000,00), net als de depreciatie (1% per jaar over de periode 1992-2022 = 30%). Voor beide percelen is dezelfde koopsom bloot-eigendom verschuldigd (€ 35.000,00).

De **erfpachter** van woning B is daarmee klaar. Hij betaalt € 35.000,00 en wordt volle eigenaar van zijn grond. De **gemeente** boekt met de ontvangen koopsom bloot-eigendom de boekwaarde af (€ 18.000,00) en de jaarlijkse canon van € 400,00 wordt afgeboekt van de jaarlijkse canonopbrengst. De netto koopsom bloot-eigendom is dan € 17.000,00.

De **erfpachter** van woning A betaalt eveneens de koopsom bloot-eigendom van € 35.000,00 en wordt volle eigenaar van de grond. Hij heeft echter ooit al € 20.000,00 betaald om de 50 jaarlijkse canons in één keer te voldoen aan de gemeente. Nu wordt na 30 jaar door de verkoop bloot-eigendom de erfpacht opgeheven. Dat betekent dat hij het deel van de afkoopsom over de periode 2022-2042 teveel heeft betaald. Hij krijgt dus 20/50^e deel van de al betaalde afkoopsom terug (€ 8.000,00). Dat is géén verlaging van de koopsom bloot-eigendom maar een zelfstandige terugbetaling.

De **gemeente** boekt met de ontvangen koopsom bloot-eigendom de boekwaarde af (€ 18.000,00). De netto koopsom bloot-eigendom is dan € 17.000,00. De Voorziening Afkoopsommen wordt verminderd met het te restitueren bedrag aan afkoopsom (€ 8.000,00). Daar staat tegenover dat uit deze voorziening voortaan niet meer jaarlijks de canon van € 400,00 vrijvalt.

Heruitgifte

Sinds 2014 is het ook mogelijk dat een erfpachter tussentijds zijn tijdelijke erfpacht omzet in een nieuwe eeuwigdurende erfpacht. Juridisch gaat de vestiging van een nieuwe eeuwigdurende erfpacht gepaard met het beëindigen van het oorspronkelijke tijdelijke recht. De procedure is gelijk aan die van een verkoop bloot-eigendom, met dien verstande dat er geen koopsom ineens wordt betaald.

In het voorbeeld heeft woning B een canon van € 400,00 per jaar voor een 50-jarige erfpacht die nog 20 jaar loopt. De erfpachter verzoekt de gemeente om een heruitgifte.

De getaxeerde grondwaarde is – net als bij de verkoop bloot-eigendom – € 50.000,00 met een depreciatie van 30%. De basis voor de aanvangscanon van het nieuwe eeuwigdurende recht is dus € 35.000,00.

De nieuwe canon wordt onder het huidige erfpachtbeleid berekend tegen de rekenrente (voor 2022: 1,5%) en komt dan uit op € 525,00. In deze Nota wordt voorgesteld de rekenrente te verhogen met een opslag van 1,5% (1% risico, 0,5% administratiekosten). De aanvangscanon voor de nieuwe erfpacht wordt dan 3% van € 35.000,00 ofwel € 1.050,00. De canon van het nieuwe recht wordt zowel in het huidige als het nieuwe erfpachtbeleid jaarlijks geïndexeerd met het verloop van de CPI.

De gemeente mag in deze situatie volgens de BBV **niet** de boekwaarde (de grondwaarde in 1992, € 18.000,00) afboeken en vervangen door de grondwaarde van nu (€ 35.000,00). De oorspronkelijke grondwaarde blijft in geval van heruitgifte de boekwaarde van dit perceel erfpachtgrond. Wel wordt de huidige canon (€ 400,00) afgeboekt van de jaarlijkse canonopbrengst en de nieuwe canon voor de heruitgifte (€ 525,00 of € 1.050,00) aan de jaarlijkse canonopbrengst toegevoegd.

Als de erfpachter van woning A uit het voorbeeld een heruitgifte wenst, is het plaatje gelijk voor wat betreft de canonbepaling. Omdat in het huidige en nieuwe erfpachtbeleid de canon niet kan worden afgekocht, zal aan de erfpachter van woning A – net als bij verkoop bloot-eigendom – € 8.000,00 aan teveel betaalde afkoopsom worden terugbetaald.

Erfpachtbestemmingswijziging

Als het gebruik van een erfpachtperceel wijzigt, zonder dat sprake is van een verkoop bloot-eigendom, is daarvoor de toestemming van de grondeigenaar en worden daaraan voorwaarden verbonden, zoals een verhoging van de canon. In het nieuwe erfpachtbeleid wordt voorgesteld dit in de vorm van een heruitgifte af te wikkelen, dus met een nieuwe eeuwigdurende erfpacht op basis van de getaxeerde grondwaarde bij het nieuwe gebruik. De financiële gevolgen van een erfpachtbestemmingswijziging zijn dus dezelfde als hiervoor bij heruitgifte omschreven.



10. Doorkijk financiële consequenties nieuw erfpachtbeleid

Een belangrijke aanleiding voor de in deze Nota opgenomen herziening van het erfpachtbeleid is het beter laten renderen van het product Erfpacht. Dat is ook meegenomen als maatregel in het Herstelplan van 2020.

In zijn algemeenheid is het in 2014 invoeren van de mogelijkheid van een heruitgifte naast een verkoop bloot-eigendom al een financiële impuls voor het product Erfpacht gebleken.

Veel erfpachten met een voor de gemeente nadelige canon zijn inmiddels vervangen door volle eigendom of door nieuwe eeuwigdurende erfpachten met een marktconforme canon, die jaarlijks wordt geïndexeerd en niet onder de aanvangscanon kan dalen. Deze keuzemogelijkheid blijft uiteraard gehandhaafd in het nieuwe erfpachtbeleid. Ook aan de jaarlijkse indexatie met het verloop van het CPI wordt niet getornd.

De belangrijkste wijzigingen met financiële gevolgen uit het nieuwe erfpachtbeleid zijn:

1. het invoeren van een opslag voor risico en administratiekosten (1,5%) op de rekenrente ter bepaling van de nieuwe aanvangscanon bij nieuwe erfpachtuitgiften en heruitgiften (*paragraaf 6 onder 2*);
2. het invoeren van een hertaxatie van de grondwaarde na verloop van een tijdvak van 50 jaar, welke herziene grondwaarde de basis wordt voor de canon voor het jaar volgend op de hertaxatie (*paragraaf 6 onder 3*);
3. het voortaan alleen restitueren van het teveel betaalde deel van de afkoopsom bij verkoop bloot-eigendom / heruitgifte van een bestaande afgekochte erfpacht als het verzoek wordt afgehandeld met de zittende erfpachter (*paragraaf 6 onder 4*);
4. het verhogen van de behandelingskosten voor verzoeken om verkoop bloot-eigendom of heruitgifte en om toestemming voor horizontale of verticale splitsing van bestaande erfpachten (*paragraaf 6 onder 6, 7, 8 en 17*);
5. het schrappen van de tegemoetkoming bij oude eeuwigdurende erfpachten met (meestal) zeer lage canons en het alternatief om deze canons gericht te laten afkopen (*paragraaf 6 onder 11, 12 en 13*);
6. het verlagen van de maximum depreciatie bij verkoop bloot-eigendom / heruitgifte van 40% tot 30% (*paragraaf 6 onder 14*);
7. het invoeren van een koppeling met de oppervlakte van de bebouwing die bij nieuwe uitgiften op de grond gaat worden gerealiseerd, waardoor bij latere vergroting van bebouwing ook de canon kan worden aangepast (*paragraaf 6 onder 19*);
8. een herziening van de rekenregels voor de verkoop bloot-eigendom / heruitgifte van herontwikkelingslocaties op erfpacht (*paragraaf 6 onder 20 en paragraaf 7*);
9. een herziening van de rekenregels voor verkoop bloot-eigendom / heruitgifte van corporatiebezit op erfpacht (*paragraaf 6 onder 21 en paragraaf 8*).

Ad 1. Opslag

Het invoeren van de opslag zal leiden tot structureel hogere canoninkomsten per jaar, waarmee een buffer kan worden gecreëerd als het alleen indexeren van de rekenrente niet voldoende zal blijken te zijn om de door het product Erfpacht te betalen rekenrente (aangepast aan de ontwikkeling van de marktrente) op te vangen. Ook komt er meer ruimte om de stijgende personele en administratieve kosten van de erfpachtexploitatie binnen de canonopbrengst op te vangen en niet binnen de exploitatie zelf.



Voorbeeld

Een perceel grond van 125 m² wordt nieuw in erfpacht uitgegeven dan wel na 25 jaar omgezet in een nieuw eeuwigdurend recht (heruitgifte).

Omschrijving	Nieuwe uitgifte		Heruitgifte	
	Huidig beleid	Nieuw beleid	Huidig beleid	Nieuw beleid
Getaxeerde grondwaarde	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00
AF: depreciatie	n.v.t.	n.v.t.	25%	25%
Grondwaarde	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 37.500,00	€ 37.500,00
Canonpercentage	1,5%	3,0%	1,5%	3,0%
Aanvangscanon	€ 750,00	€ 1.500,00	€ 562,50	€ 1.125,00

Ad 2. Tijdvakken

Door het invoeren van de tijdvakken blijft niet alleen de canon (via de indexatie) marktconform, maar ook de grondwaarde. Bij een eeuwigdurende erfpacht is er eigenlijk alleen sprake van *value capturing* (het verzilveren van de grondwaardestijging door de grondeigenaar) als tussentijds een erfpachter om een verkoop bloot-eigendom vraagt.

Met de tijdvakken vindt deze value capturing telkens na verloop van 50 jaar plaats door voor het volgende tijdvak uit te gaan van de op dat moment marktconforme grondwaarde. Ook al wordt niet de volledige meerwaarde ontvangen, het leidt wel tot hogere canoninkomsten.

Voorbeeld

Een perceel van 125 m² wordt per 1 januari 2024 nieuw uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht. Op 1 januari 2073 vangt het nieuwe tijdvak van 50 jaar aan.

Omschrijving	Nieuwe uitgifte (1 januari 2024)		Nieuw tijdvak (1 januari 2074)	
	Huidig beleid	Nieuw beleid	Huidig beleid	Nieuw beleid
Getaxeerde grondwaarde	€ 50.000,00	€ 50.000,00	n.v.t.	€ 93.000,00
AF: depreciatie	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	30% (max.)
Grondwaarde	€ 50.000,00	€ 50.000,00	n.v.t.	€ 65.100,00
Canonpercentage	1,5%	3,0%	geïndexeerd	5,5%
(Aanvangs)canon	€ 750,00	€ 1.500,00	€ 1.396,00 / 2.792,00	€ 3.581,00

Voor de berekening zijn de grondwaarde en de canonbedragen in 2023 en het canonpercentage met 1,25% over 50 jaar geïndexeerd om de bedragen in 2073 te krijgen (in rood de aanvangscanon huidig beleid geïndexeerd)

In de nieuw vast te stellen Algemene Erfpachtvoorwaarden 2023 wordt bij de regeling van het telkens na verloop van een tijdvak van 50 jaar opnieuw bepalen van de grondwaarde en de daarop gebaseerde canon opgenomen dat – als de gemeente en de erfpachter het over de nieuwe grondwaarde niet eens worden – deze grondwaarde wordt bepaald door een commissie van drie deskundigen, waarvan er één wordt aangewezen door de gemeente, één door de erfpachter en de derde door de twee aldus aangewezen deskundigen.

Ad 3. Alleen restitutie afkoopsom bij huidige erfpachter

In meer dan 70% van de gevallen vindt een verkoop bloot-eigendom / heruitgifte plaats is combinatie met de verkoop van een woning. De transactie wordt dan afgewikkeld met de kopers van de woning. In geval van een afgekochte erfpacht zijn dat niet degenen die bij de uitgifte in erfpacht of tussentijds de canon hebben afgekocht. Zij krijgen tot op heden echter wel het teveel betaalde deel van de (door een ander betaalde) afkoopsom terug en worden daardoor onevenredig bevoordeeld.

Voorbeeld

Een perceel grond van 125 m² is in 1993 voor 50 jaar in erfpacht uitgegeven en wordt in 2023 (na 30 jaar) **door de kopers** van de woning op dit perceel omgezet in volle eigendom (verkoop bloot-eigendom) of in een nieuwe eeuwigdurende erfpacht (heruitgifte). De canon is in 1993 afgekocht.



De afkoopsom bij uitgifte in erfpacht is gelijk aan de grondwaarde (€ 21.500,00). Het teveel betaalde deel van de afkoopsom is $20/50 \times € 21.500,00 = € 8.600,00$.

Omschrijving	Verkoop bloot-eigendom		Heruitgifte	
	Huidig beleid	Nieuw beleid	Huidig beleid	Nieuw beleid
Getaxeerde grondwaarde	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00
AF: depreciatie	30%	30%	30%	30%
Grondwaarde			€ 35.000,00	€ 35.000,00
Koopsom bloot-eigendom	€ 35.000,00	€ 35.000,00		
Canonpercentage			1,5%	3,0%
Aanvangscanon			€ 450,00	€ 1.050,00
AF: Restitutie afkoopsom	€ 8.600,00	€ 0,00	€ 8.600,00	€ 0,00
Door verzoeker te betalen	€ 26.400,00	€ 35.000,00	€ -8.150,00 *)	€ 1.050,00
Boekwaarde	€ 21.500,00	€ 21.500,00		
Huidige canon			€ 0,00	€ 0,00
Netto verkoopopbrengst	€ 13.500,00	€ 13.500,00		
Extra canonopbrengst			€ 450,00 **)	€ 1.050,00 **)

*) eenmalig in het eerste jaar

**) jaarlijks (en te indexeren)

Doordat de restitutie van de teveel betaalde afkoopsom ten laste wordt gebracht van de Voorziening Afkoopsommen, is in dit voorbeeld de netto verkoopopbrengst van de bloot-eigendom ook onder het huidige beleid € 13.500,00. De voorziening wordt echter wel verlaagd met het te restitueren bedrag van € 8.600,00. Dat betekent lagere rente-inkomsten voor het product Erfpacht dan in het nieuwe voorstel, waar de voorziening niet wordt aangesproken voor de restitutie.

Ad. 4. Behandelingskosten

Het bepalen van de behandelingskosten op deze bedragen en het jaarlijks indexeren daarvan maakt de behandelingskosten meer kostendekkend voor de voor een verkoop bloot-eigendom / heruitgifte benodigde taxatieverslagen en een deel van de ambtelijke kosten voor de behandeling van dergelijke verzoeken. Bij een horizontale (een erfpachtperceel wordt gesplitst in twee of meer stukken grond) of verticale splitsing van erfpachten (splitsing in appartementsrechten) is geen taxatieverslag nodig. De hogere behandelingskosten dienen daar alleen ter dekking van de ambtelijke kosten.

Ad. 5. Schrappen tegemoetkoming oude eeuwigdurende erfpachten + afkopen canons

Door het schrappen van de tegemoetkoming heeft een oude eeuwigdurende erfpacht geen uitzonderingspositie meer heeft ten opzichte van de andere erfpachten. In het huidige erfpachtbeleid wordt de koopsom bloot-eigendom van een oude eeuwigdurende erfpacht als volgt bepaald: getaxeerde grondwaarde minus maximale depreciatie x 2,5%. Die laatste stap was bedoeld om deze erfpachters, die vaak een (zeer) lage canon betalen, te verleiden om hun (voor de gemeente niet rendabele) erfpacht om te zetten in volle eigendom. Doordat maar zeer sporadisch van deze regeling gebruik is gemaakt, wordt dit geschrapt. In voorkomende gevallen zal de netto opbrengst van een verkoop bloot-eigendom dan ook veel hoger zijn.

De gemeente maakt echter veel kosten om de erfpachtfacturen voor deze circa 2.700 erfpachten te maken, te versturen en te incasseren bij de erfpachters. Die kosten wegen bijna niet op tegen de canonopbrengst uit de oude eeuwigdurende erfpachten (circa € 91,00 per erfpachtrecht). In ieder geval drukken deze kosten de netto canonopbrengst, ook al omdat in deze oude canons geen opslag voor administratiekosten is opgenomen.

Om dat negatieve effect op het product Erfpacht te minimaliseren zal de gemeente de erfpachters van de oude eeuwigdurende rechten te benaderen om hun canon af te kopen. De afkoopsom is gebruikelijk het bedrag van de contant gemaakte canon over de resterende looptijd. Deze contante waarde kan hier echter niet berekend worden omdat eeuwigdurende erfpachten geen einddatum hebben. Wel kan de in de financiële rekenkunde gebruikelijke factor van 26 worden gebruikt, zoals in de periode van 1997 tot 2011 gedaan is bij de verkoop bloot-eigendom van eeuwigdurende erfpachten.



Voorbeeld

Uit tabel 1 in paragraaf 3 blijkt dat de circa 2.700 oude eeuwigdurende rechten een jaarlijkse canon vertegenwoordigen van € 0,243 mln. Als 30% van deze groep erfpachters bereid is hun canon af te kopen, betekent dat 800 te factureren canonrechten minder per jaar. De daarmee gemoeide canonopbrengst is circa € 73.000,00 per jaar. Deze valt weg, maar daar staat een ontvangen afkoopsom van (26 x € 73.000,00 =) circa € 1,9 mln. tegenover.

Ad 6. Maximum depreciatie

Het verlagen van de maximum depreciatie zal leiden tot een structureel hogere verkoopopbrengst bij verkopen bloot-eigendom en – in combinatie met het invoeren van de opslag als bedoeld ad 1 – tot nog meer canoninkomsten bij heruitgiften. Doordat de boekwaardes van de in volle eigendom omgezette erfpachten veelal laag zijn, wordt de netto opbrengst van de verkopen bloot-eigendom hoger. Die netto-opbrengst vloeit in principe toe aan de algemene middelen.

Voorbeeld

Een perceel grond van 125 m² is in 1983 in erfpacht uitgegeven en wordt in 2023 (na 40 jaar) omgezet in volle eigendom (verkoop bloot-eigendom) of in een nieuwe eeuwigdurende erfpacht (heruitgifte).

Omschrijving	Verkoop bloot-eigendom		Heruitgifte	
	Huidig beleid	Nieuw beleid	Huidig beleid	Nieuw beleid
Getaxeerde grondwaarde	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00
AF: depreciatie	40% (max.)	30% (max.)	40% (max.)	30% (max.)
<i>Grondwaarde</i>			€ 30.000,00	€ 35.000,00
Koopsom bloot-eigendom	€ 30.000,00	€ 35.000,00		
Canonpercentage			1,5%	3,0%
Aanvangscanon			€ 450,00	€ 1.050,00
Boekwaarde	€ 12.500,00	€ 12.500,00		
Huidige canon			€ 250,00	€ 250,00
<i>Netto verkoopopbrengst</i>	<i>€ 17.500,00</i>	<i>€ 22.500,00</i>		
<i>Extra canonopbrengst</i>			€ 200,00	€ 800,00

Ad 7. Bebouwingspercentage

Door de canonaanpassing als gevolg van een vergroting van de bebouwde oppervlakte van de in erfpacht uitgegeven grond ná de vestiging van de erfpacht wordt de canon beter afgestemd op wat er daadwerkelijk op de erfpachtgrond is en wordt gerealiseerd. Dit is in feite een concretisering van de erfpachtbestemmingswijziging, waarbij de gemeente als grondeigenaar al de gelegenheid heeft om de canon te verhogen op basis van een bij het nieuwe gebruik horende grondwaarde.

Om dit te kunnen toetsen zal bij een nieuwe uitgifte in erfpacht / heruitgifte in de overeenkomst en in de akte van vestiging de bebouwde oppervlakte in m² BVO van het door de erfpachter ingediende bouwplan worden opgenomen. De aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen bepaalt de bebouwde oppervlakte.

De canon wordt als gevolg van de vergroting van het bebouwde oppervlak verhoogd als de vergroting meer dan **15%** bij woningen of **10%** bij niet-woningen van de bebouwde oppervlakte in de akte van vestiging beslaat. Het percentage van de BVO-vergroting is tevens het percentage van verhoging van de canon en wordt afgerond naar boven op een veelvoud van € 1,00. De volgende *rekenvoorbeelden* mogen dit verduidelijken:

Een *woning* van 2 verdiepingen met een BVO van 160 m² staat op erfpachtgrond, waarvoor de canon in 2022 € 500,00 bedraagt. In 2025 vraagt de erfpachter een omgevingsvergunning aan om een halve extra verdieping te mogen realiseren, waardoor de BVO wordt vergroot tot 200 m². Dat is een vergroting van 25% ten opzichte van de oorspronkelijke BVO. Dat is meer dan 15%. De canon wordt dan met 25% verhoogd tot € 625,00.



Op een bedrijfsterrein heeft een erfpachter een perceel grond van 2.000 m² in erfpacht. Daarop is na de uitgifte in erfpacht een *bedrijfspan* in 1 laag met een BVO van 750 m² gebouwd. In 2022 is de canon voor dit perceel € 4.000,00. In 2025 vraagt de erfpachter een omgevingsvergunning aan om het bedrijfspan deels te vergroten op maaiveld en deels met een verdieping op het bestaande gebouw. De BVO neemt daardoor toe tot 1.100 m², een vergroting van 46,7%. Dat is meer dan 10%. De canon wordt hier met 46,7% verhoogd tot € 5.866,66 ofwel afgerond € 5.867,00 per jaar.

Ad 8. Herontwikkelingslocaties op erfpacht

Bij dit soort locaties wordt een erfpachtperceel (vaak een verouderd stuk bedrijfsterrein) door de erfpachter (vaak een ontwikkelaar) herontwikkeld voor een nieuw gebruik, een nieuwe bestemming (meestal woningbouw). Dat heeft consequenties voor de erfpacht en leidt tot een verkoop bloot-eigendom / heruitgifte. Het nieuwe erfpachtbeleid voor herontwikkelingslocaties op erfpacht gaat uit van twee benaderingen, die een bandbreedte leveren voor de onderhandelingen met de herontwikkende marktpartij (zie *paragraaf 7*).

De eerste methode is gebaseerd op het huidige erfpachtbeleid: getaxeerde waarde nieuw gebruik minus depreciatie = koopsom bloot-eigendom / grondwaarde voor een nieuwe aanvangscanon. Nieuw zijn het rekening houden met de productiekosten, die gemaakt moeten worden om het nieuwe gebruik mogelijk te maken (zoals slopen, bouw- en woonrijp maken, in voorkomende gevallen bodemsanering) en het voor deze gevallen handhaven van de maximum depreciatie op 40%.

De tweede methode is een vergelijking tussen de getaxeerde grondwaarde voor het nieuwe gebruik, rekening houdend met de productiekosten, en de getaxeerde grondwaarde van het huidige gebruik. Het verschil is het bedrag dat voor de bloot-eigendom moet worden betaald / het bedrag waar de nieuwe aanvangscanon mee wordt bepaald bij een heruitgifte. Hier is dus sprake van twee taxaties. Een koppeling naar de WOZ-waarde als maatstaf voor het huidige gebruik zou ook kunnen. In deze benadering is depreciatie niet aan de orde.

De gemeente gaat de onderhandelingen in met het hoogste bedrag dat uit de twee methoden resulteert. Kan daarover niet tot zaken worden gekomen, dan is de andere methode de ondergrens van de onderhandelingen.

Voorbeeld

Op een bedrijfsterrein heeft een erfpachter een perceel grond in erfpacht van 10.000 m². Dit is een oud eeuwigdurend recht met een canon van € 500,00 per jaar. De erfpachtbestemming is bedrijfshal en er staat een grote hal van 5.000 m² op. De erfpachter wil het terrein herontwikkelen voor woningbouw. Zijn plan betreft 40 grondgebonden koopwoningen met bijbehorende openbare ruimte op het erfpachtperceel zelf. De omliggende straten worden eveneens aangepast. Het terrein bevat bodemverontreiniging, die gesaneerd moet worden.

Methode 1:

- Taxatiewaarde nieuw gebruik → residuele grondwaarde → verkoopprijs exclusief BTW € 325.000,00 minus bouwkosten € 150.000,00 minus bijkomende kosten € 75.000,00 = € 100.000,00 per woning x 40 = **€ 4,00 mln.**
- Productiekosten → bouw- en woonrijp maken € 80,00/m² x 10.000 m² = € 800.000,00 plus kosten bodemsanering € 250.000,00 plus sloopkosten bestaande opstallen € 150.000,00, maakt totaal **€ 1,20 mln.**
- Berekening koopsom bloot-eigendom / grondwaarde aanvangscanon bij heruitgifte → taxatiewaarde € 4,00 mln. minus productiekosten € 1,20 mln. = € 2,80 mln. minus depreciatie 40% (maximaal) = **€ 1,68 mln.** (ofwel € 42.000,00 per woning) → nieuwe canon bij heruitgifte: 3,0% x € 1,68 mln. = **€ 50.400,00** per jaar (ofwel € 1.260,00 per jaar per woning)



Methode 2:

- Taxatiewaarde nieuw gebruik → residuele grondwaarde → verkoopprijs exclusief BTW € 325.000,00 minus bouwkosten € 150.000,00 minus bijkomende kosten € 75.000,00 = € 100.000,00 per woning x 40 = **€ 4,00 mln.**
- Productiekosten → bouw- en woonrijp maken € 80,00/m² x 10.000 m² = € 800.000,00 plus kosten bodemsanering € 250.000,00 plus sloopkosten bestaande opstellen € 150.000,00, maakt totaal **€ 1,20 mln.**
- Netto grondwaarde nieuw gebruik → taxatiewaarde € 4,00 mln. minus productiekosten € 1,20 mln. = **€ 2,8 mln.**
- Grondwaarde huidig gebruik → taxatiewaarde / WOZ-waarde hele object € 3,00 mln. → grondwaarde 25% x € 3,00 mln. = **€ 0,75 mln.**
- Berekening koopsom bloot-eigendom / grondwaarde aanvangscanon bij heruitgifte → netto grondwaarde nieuw gebruik € 2,80 mln. minus grondwaarde huidig gebruik € 0,75 mln. = **€ 2,05 mln.** (ofwel € 51.250,00 per woning) → nieuwe canon bij heruitgifte 3,0% x € 2,05 mln. = **€ 61.500,00** per jaar (ofwel € 1.538,00 per jaar per woning)

De gemeente zal in dit voorbeeld de onderhandelingen aanvangen met de koopsom bloot-eigendom in methode 2 van € 2,05 mln. en de onderkant van de bandbreedte is de koopsom bloot-eigendom in methode 1 van € 1,68 mln.

Ad 9. Corporatiebezit op erfpacht

Door de in *paragraaf 8* omschreven beleidswijziging wordt corporatiebezit op erfpacht op vergelijkbare wijze behandeld als het bezit van particuliere erfpachters. In het huidige erfpachtbeleid wordt de koopsom bloot-eigendom bepaald op een vast bedrag per grondgebonden woning of appartement, dat jaarlijks in de Grondbrief wordt geïndexeerd. Voor 2022 is dat € 18.272,00 voor grondgebonden woningen en € 12.181,00 voor appartementen.

In het nieuwe erfpachtbeleid wordt voor een complex, waarvoor een corporatie om een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom vraagt, de grondwaarde getaxeerd waarop vervolgens de depreciatie wordt toegepast. Als de canon van het complex is afgekocht, krijgt de corporatie het teveel betaalde deel van de afkoopsom in het nieuwe beleid gerestitueerd. De minimale grondwaarde wordt in 2022 vooralsnog voor een grondgebonden woning op € 21.100,00 en voor een appartement op € 17.300,00 gesteld (zie *paragraaf 8*). Met de corporaties wordt nog gesproken over een meer lokaal bepaalde minimale grondwaarde. Dit kan een lagere koopsom bloot-eigendom dan volgens het huidige erfpachtbeleid tot gevolg hebben, maar leidt in ieder geval tot een *level playing field* (een gelijke behandeling van de corporaties als erfpachter ten opzichte van de andere erfpachters).

Voorbeeld

Een corporatie verzoekt in 2023 om de bloot-eigendom van een op erfpachtgrond gerealiseerd complex van 50 grondgebonden sociale huurwoningen en 50 sociale huurappartementen, waar de komende 25 jaar geen veranderingen (sloop en nieuwbouw) voor zijn gepland, te mogen kopen en daar eigenaar van te worden. De grond is in 1970 in 99-jarige erfpacht uitgegeven en de canon is destijds afgekocht tegen € 0,60 mln. De resterende looptijd is nog 43 jaar.

Omschrijving	Grondgebonden woningen		Appartementen	
	Huidig beleid	Nieuw beleid	Huidig beleid	Nieuw beleid
Getaxeerde grondwaarde		€ 1.055.000,00		€ 865.000,00
AF: depreciatie		30% (max.)		30% (max.)
Koopsom bloot-eigendom	€ 913.600,00	€ 738.500,00	€ 609.000,00	€ 605.500,00
AF: Restitutie afkoopsom		€ 152.000,00		€ 108.600,00
Door corporatie te betalen	€ 913.600,00	€ 477.900,00	€ 609.000,00	€ 496.600,00
Boekwaarde	€ 250.000,00	€ 250.000,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00
Netto verkoopopbrengst	€ 663.600,00	€ 488.500,00	€ 459.000,00	€ 455.500,00



Ook hier wordt de restitutie van de teveel betaalde afkoopsom ten laste gebracht van de Voorziening Afkoopsommen. Dat maakt dat de netto verkoopopbrengst in dit voorbeeld hoger uitvalt dan het netto door de corporatie te betalen bedrag. De voorziening wordt echter wel verlaagd met het te restitueren bedrag (€ 260.600,00).

In dit voorbeeld betaalt de corporatie voor het gehele complex in het huidige beleid € 1.522.600,00 aan koopsom bloot-eigendom. In het nieuwe beleid is dat netto (na restitutie van de teveel betaalde afkoopsom) € 974.500,00. De netto verkoopopbrengst van de gemeente is in het huidige beleid € 1.122.600,00, in het nieuwe beleid is dat € 944.000,00.

Gemeente Vlaardingen

Westnieuwland 6
3131 VX Vlaardingen

Postadres:
Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

T (010) 248 4000
F (010) 248 4250

www.vlaardingen.nl
info@vlaardingen.nl