

Datum : 3 oktober 2023

Onderwerp : Erfpacht

Beste gemeenteraadsleden,

Deze raadsinformatiebrief heeft als doel u te informeren omtrent de erfpachtsituatie in de gemeente. In dit schrijven komt de Alkmaarse erfpachtportefeuille als eerst aan bod, waarna de erfpachtstelsels beschreven worden. Vervolgens wordt ingegaan op de financiële gevolgen voor zowel de gemeente als erfpachter en tenslotte de canonherziening. In de bijlage zijn voorbeeldberekeningen opgenomen die inzicht geven in de gevolgen van de canonherziening.

Wat is erfpacht?

Wanneer men een woning met erfpacht koopt, blijft de grond eigendom van de gemeente.

De erfpachter betaalt jaarlijks een vergoeding voor het gebruik van de grond.

Deze vergoeding heet de canon.

Erfpacht in Alkmaar

De gemeente Alkmaar beschikt over ongeveer 6.000 erfpachtadressen.

Dat betekent dat zo'n 6.000 woningen, garages, bedrijven of gebouwen met een maatschappelijke functie op gemeentegrond staan, welke gronden in erfpacht zijn uitgegeven.

De erfpachter is een vergoeding (canon) verschuldigd voor het erfpachtrecht.

In de meeste gevallen is die canon voor de eerste erfpachtperiode van 50 jaar vooruitbetaald (afgekocht). Deze erfpachters ontvangen nu geen factuur van de gemeente, maar na afloop van de eerste erfpachtperiode van 50 jaar moet iedereen weer een jaarlijkse canon betalen.

Tijdelijke of voortdurende erfpacht

In de gemeente Alkmaar bestaan twee soorten erfpacht: tijdelijke en voortdurende erfpacht. Bij de meeste erfpachtrechten in de gemeente is er sprake van voortdurende erfpacht.

Tijdelijke erfpacht

Tijdelijke erfpacht komt minder vaak voor. Hierbij stopt de erfpacht na 50 of 75 jaar. De gemeente beslist dan of er een nieuw erfpachtcontract wordt gesloten of dat het erfpachtrecht eindigt. Onder andere de erfpachtrechten gelegen in de wijk Overdie zijn in 1960 gevestigd voor de duur van 75 jaar en eindigen dus in principe op 1 januari 2035.

Conform de uitvoering van het collegebesluit d.d. 17 mei 2022 ontvangen de erfpachters van de erfpachtrechten gelegen aan de Asselijnstraat, Reviusstraat en Stalpaertstraat binnenkort informatie over hoe zij hun tijdelijke erfpachtrecht kunnen omzetten naar voortdurende erfpacht.

Voortdurende erfpacht

Voor de meeste woningen in de gemeente geldt voortdurende erfpacht. Bij voortdurende erfpacht is er sprake van erfpacht voor onbepaalde tijd, opgedeeld in erfpachtperiodes (tijdvakken) van 50 jaar. Bij voortdurende erfpacht wordt de grondwaarde en hoogte van de canon per erfpachtperiode van 50 jaar vastgesteld. Daarna vindt een canonherziening plaats. Tijdens de canonherziening wordt de grondwaarde en de canon voor het nieuwe tijdvak vastgesteld. Ook worden dan de nieuwste algemene bepalingen van toepassing verklaard. De canonherziening start ongeveer twee jaar voordat het tijdvak afloopt.

Nieuwe erfpachttijdvak

De hoogte van de canon voor het nieuwe tijdvak is afhankelijk van de op dat moment geldende grondwaarde én de op dat moment geldende rentestanden. Wij zijn verplicht de erfpachter over dit bedrag minimaal één jaar voor de afloop van de huidige erfpachtperiode te informeren. Wij streven ernaar om dit twee jaar van tevoren schriftelijk aan de erfpachter bekend te maken.

Uitgangspunten voortdurende erfpacht na eerste tijdvak

De uitgangspunten voor het tweede erfpachttijdvak voorzien onder andere in handhaving van het stelsel van voortdurende erfpacht, handhaving van de vijfjaarlijkse indexering van de canon en een beperking van het effect van een forse canonaanpassing, zoals een verkorting van het tijdvak naar 25 jaar in plaats van 50 jaar. Daarnaast wordt er een minimum- en maximum canonpercentage ingesteld. Bovendien worden de algemene erfpachtbepalingen geactualiseerd.

Financiële gevolgen voor de erfpachter

Omdat de meeste erfpachters op dit moment geen canon betalen heeft de aanvang van een nieuw tijdvak financiële gevolgen voor hen. De erfpachters van een erfpachtrecht waarvan de canon is afgekocht zijn immers niet gewend om een canon te betalen. Bij de aanvang van een nieuw tijdvak moeten zij weer een jaarlijkse canon gaan betalen.

Voor de erfpachters die nu wel een jaarlijkse canon betalen, kan de canon bij de aanvang van een nieuw tijdvak hoger en in sommige gevallen lager uitvallen. Dit is afhankelijk van de grondwaarde en het canonpercentage ten tijde van de canonherziening.

De canon is in veel gevallen aftrekbaar van de inkomstenbelasting.

Financiële gevolgen voor de gemeente

De jaarlijkse canoninkomsten zijn ruim € 0,5 miljoen, de onttrekking uit de reserve afgekochte canons bedraagt ruim € 2 miljoen en is vanaf 2039 € 0,-. Vanaf dat moment zullen de inkomsten alleen nog bestaan uit jaarlijkse canoninkomsten, omdat naar verwachting slechts een beperkt aantal erfpachters de canon voor 25 jaar gaat afkopen (vooruitbetalen). Het kopen van het bloot eigendom biedt meer zekerheid.

Het is de bedoeling dat de jaarlijkse erfpachtinkomsten gelijk blijven dan wel licht zullen stijgen. Op basis van het huidige canonpercentage in combinatie met de huidige grondwaarde zullen de inkomsten uit erfpacht naar verwachting licht stijgen. Het canonpercentage bedraagt op dit moment 1,75% (Q3 2023).

Canonherziening

Aan het einde van een erfpachttijdvak vindt een canonherziening plaats. De canon die dan wordt vastgesteld is de canon die erfpachters vanaf de aanvang van het nieuwe tijdvak gaan betalen. De hoogte van deze canon kan nu nog niet worden berekend. Die is afhankelijk van de op dat moment geldende grondwaarde en canonpercentage. De canon wordt dan berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Daarbij wordt de grondwaarde berekend naar een percentage van de WOZ-waarde. Het canonpercentage wordt ieder kwartaal vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en betreft de rente, die de gemeente verschuldigd is voor bij de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage op te nemen geldleningen met een gemiddelde looptijd van tenminste 10 jaar, vermeerderd met 0,25% wegens administratiekosten. Het canonpercentage bedroeg de afgelopen twee jaren rond de 1% en was tot Q3 van 2022 zelfs 0,75% (inclusief 0,25% administratiekosten), terwijl het canonpercentage ten tijde van de uitgifte in erfpacht vele malen hoger was (variërend van 8% tot 11%). Het canonpercentage heeft derhalve veel invloed op de nieuw vast te stellen canon.

De canonherziening zal ongeveer twee jaar vóór het einde van het tijdvak starten. De erfpachter moet minstens één jaar vóór het einde van het tijdvak in kennis zijn gesteld van de nieuwe canon en grondwaarde.

Vervolg

Alle erfpachters worden na het collegebesluit geïnformeerd door middel van een infobrief met daarin persoonlijke informatie alsmede een flyer met algemene informatie over erfpacht. Deze infobrief zal jaarlijks terugkeren totdat de canonherziening is gestart.

Daarnaast wordt er op 11 oktober a.s. een raadsinformatiebijeenkomst gehouden.

Vervolgens worden de uitgangspunten voor het tweede erfpachttijdvak nader uitgewerkt.

Onderdeel hiervan is het reeds genoemde canonpercentage en het onderzoek naar de erfpachtrechten van de woningcorporaties. Verder worden de huidige algemene erfpachtbepalingen geactualiseerd, waarin de door het college vastgestelde uitgangspunten zullen worden verwerkt.

Het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar

BIJLAGE

Voorbeeldberekening canonherziening

De canon wordt berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

De grondwaarde wordt gevonden door de grondquote te nemen van de WOZ- waarde.

Conform de Nota Grondprijzen 2022-2023 wordt gebruik gemaakt van de volgende grondquotes:

Categorie 1 Grondgebonden WOZ < € 210.900,- 25%

Categorie 2 Grondgebonden WOZ < € 255.000,- 30%

Categorie 3 Grondgebonden WOZ > € 255.000,- 35%

Het canonpercentage wordt ieder kwartaal door het college van B&W vastgesteld zoals hierboven onder 'canonherziening' beschreven.

Voor een woning met een WOZ- waarde van € 200.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ- waarde ad € 200.000,- x grondquote ad 25% = grondwaarde ad € 50.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 50.000,- x 1% = € 500,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 50.000,- x 2% = € 1.000,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 50.000,- x 3% = € 1.500,- per jaar

Voor een woning met een WOZ- waarde van € 250.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ- waarde ad € 250.000,- x grondquote ad 30% = grondwaarde ad € 75.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 75.000,- x 1% = € 750,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 75.000,- x 2% = € 1.500,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 75.000,- x 3% = € 2.250,- per jaar

Voor een woning met een WOZ- waarde van € 300.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ- waarde € 300.000,- x grondquote ad 35% = grondwaarde ad € 105.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1% € 105.000,- x 1% = € 1.050,- per jaar

Canonpercentage 2% € 105.000,- x 2% = € 2.100,- per jaar

Canonpercentage 3% € 105.000,- x 3% = € 3.150,- per jaar

Vergelijking huidige canon van niet afgekocht recht en nieuwe canon (berekend op basis van thans geldende grondwaarde en canonpercentage ad 1,75%. Voorbeelden:

Zevenhuizen te Alkmaar

Huidige canon: € 1.215,- per jaar

Nieuwe grondwaarde: € 78.000,- (WOZ- waarde (peildatum 2021) € 260.000,- x grondquote ad 30%)

Nieuwe canon: € 1.365,- per jaar ($€ 78.000 \times 1,75\%$)

St. Jorisstraat te Alkmaar

Huidige canon: € 1.371,- per jaar

Nieuwe grondwaarde: € 89.950,- (WOZ- waarde (peildatum 2021) € 257.000,- x grondquote ad 35%)

Nieuwe canon: € 1.574,13 per jaar ($€ 89.950,- \times 1,75\%$)

Luttik Oudorp te Alkmaar

Huidige canon: € 3.030,- per jaar

Nieuwe grondwaarde: € 162.750,- (WOZ- waarde (peildatum 2021) € 465.00,- x grondquote ad 35%)

Nieuwe canon: € 2.848,13,- per jaar ($€ 162.750,- \times 1,75\%$)

Geest te Alkmaar

Huidige canon: € 2.002,- per jaar

Nieuwe grondwaarde: € 117.950,- (WOZ- waarde (peildatum 2021) € 337.000,- x grondquote ad 35%)

Nieuwe canon: € 2.064,13 per jaar ($€ 117.950,- \times 1,75\%$)

In de meeste gevallen is er een lichte stijging van de canon te zien. Dit is het gevolg van de stijgende grondwaarde in combinatie met een stijgend canonpercentage.