

BIJLAGE 8 Toelichting op voorgenomen besluiten

In- en aanleiding

Ter voorbereiding op de naderende einddata van de eerste erfpachtijdvakken en het onderzoek naar de erfpachtrechten van woningcorporaties is op 23 februari 2021 de bestuursopdracht erfpacht vastgesteld. Vervolgens heeft het college op 3 oktober 2023 onder andere onderstaande uitgangspunten vastgesteld:

- Het huidige stelsel van voortdurende erfpacht wordt voortgezet
- Het tijdvak wordt verkort van 50 naar 25 jaar
- De vijfjaarlijkse indexering wordt gehandhaafd
- De algemene erfpachtbepalingen worden geactualiseerd

Daarnaast is besloten om het te hanteren canonpercentage te onderzoeken en de regeling voor de verkoop van de bloot eigendom gewijzigd voort te zetten.

Het onderliggende collegevoorstel ziet op de uitwerking van een aantal van deze uitgangspunten. Hieraan is het voorstel om voor woningen en garages de canon in 2025 vast te stellen, als extra onderwerp toegevoegd.

De uitwerking van de uitgangspunten voorziet in een vereenvoudiging van het huidige erfpachtbeleid¹, waarbij de thans geldende kaders in acht zijn genomen. Deze kaders zijn onder andere terug te vinden in de visie die wordt omschreven in de Startopdracht erfpacht², de AB1978, het voornoemd collegebesluit van 3 oktober 2023 en de Notitie van de Commissie Besluit begroting en verantwoording (BBV) van mei 2017³.

Geactualiseerde algemene bepalingen (voorgenomen besluit 1.)

De AB1978 zijn van toepassing verklaard op vrijwel alle voortdurende erfpachtrechten die zijn uitgegeven sinds 1978. Op basis van de AB1978 betreffen deze erfpachtrechten zogenaamde voortdurende erfpacht. Dit is erfpacht die geen einddatum kent, maar opgedeeld is in tijdvakken van (nu nog) 50 jaar. Na het tijdvak van 50 jaar kunnen er nieuwe voorwaarden worden vastgesteld binnen de bestaande kaders. De gewijzigde voorwaarden treden in beginsel in werking op de dag dat een nieuw erfpachtijdvak aanvangt.

Een voorbeeld van een nieuwe voorwaarde is het vaststellen van een nieuwe canon (canonherziening). De canon werd bij uitgifte op basis van de AB1978 berekend naar een percentage van de werkelijke grondwaarde (artikel 8.1 AB1978). De canon en tevens het percentage kunnen aan het einde van het tijdvak worden gewijzigd (artikel 8.2 jo. 21 AB1978).

¹ Het college heeft besloten om het stelsel van voortdurende erfpacht te handhaven, onder andere omdat het niet wenselijk is dat er verschillende erfpachtstelsels (bijvoorbeeld voortdurende en eeuwigdurende erfpacht) naast elkaar gaan gelden. NB Een ander argument hiervoor is dat aan het overgaan op een nieuw erfpachtstelsel fiscale risico's kunnen kleven.

Het huidige voorstel gaat dientengevolge uit van een vereenvoudiging van het huidige beleid, en betreft geen voorstel voor een geheel nieuw beleid (wat met name noodzakelijk zou zijn als er wél besloten was om over te stappen naar een ander erfpachtstelsel, zoals eeuwigdurende erfpacht).

² Conform de visie in de Startopdracht erfpacht, dienen de volgende kaders in acht te worden genomen:

- De erfpachtinkomsten voor de gemeente op gelijkblijvend niveau houden
- De kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk beperken
- Vereenvoudiging van het erfpachtbeleid
- De erfpachter zo tijdig en volledig mogelijk van informatie voorzien

³ De commissie BBV (Besluit begroting en verantwoording) vermeldt in diens notitie d.d. mei 2017 dat de canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Het canonpercentage is daarbij gerelateerd aan de kapitaalmarkt. De grondwaarde blijft ongewijzigd gedurende de looptijd van het erfpachtijdvak. De commissie stelt dat wanneer men een waarderingsgrondslag wenst aan te passen, er sprake is van een stelselwijziging. Een stelselwijziging kan niet vanwege louter financiële redenen plaatsvinden, maar alleen op basis van gegronde redenen.

Voor de actualisatie zijn de AB1978 als uitgangspunt genomen en waar nodig (bijvoorbeeld op grond van nieuwe wetgeving) zijn deze in lijn gebracht met en aangepast binnen de genoemde kaders en uitgangspunten⁴.

De AB2024 worden met ingang van het nieuwe erfpachttijdvak van toepassing verklaard (NB indien de canon in 2025 wordt vastgesteld - zie punt hieronder omtrent vervroegde canonherziening - kan besloten worden om ook op dat moment de AB2024 van toepassing te verklaren). Daarnaast worden de AB2024 van toepassing verklaard op nieuwe erfpachtuitgiftes en op de erfpachtrechten die worden geconverteerd (overstappen) van tijdelijke naar voortdurende erfpacht.

NB Het collegevoorstel met betrekking tot de definitieve versie van de AB2024 wordt uiterlijk op 9 juli 2024 geagendeerd voor de collegevergadering.

Vaststellen van de erfpachtcanon/vervroegde canonherziening in 2025 (voorgenomen besluit 2.)

Het vaststellen van de erfpachtcanon in 2025 voor woningen en garages is als extra voorgenomen besluit toegevoegd om tot een concreet voorstel voor de grondwaardebepaling en het canonpercentage te komen.

Zoals in het collegevoorstel benoemd, zijn de grondwaardebepaling en het canonpercentage belangrijke variabelen voor de financiële aspecten van de erfpacht. Zolang een of meer van deze variabelen nog niet vaststaat, is het moeilijk om concrete berekeningen en keuzes te maken binnen de kaders voor de grondwaardebepaling en het canonpercentage. Het berekenen van de canon in 2025 (en niet bijvoorbeeld pas over 5 jaar) maakt dat één van deze variabelen komt vast te staan; de WOZ-waarde.

Conform voorgenomen besluit 4 wordt de grondwaarde namelijk bepaald aan de hand van een percentage van de WOZ-waarde met peildatum 2023 (dit is de WOZ-waarde van twee jaar vóór de datum van berekening in 2025). Hierdoor kunnen er op korte termijn concrete berekeningen van de erfpachtinkomsten/kosten worden gemaakt (met een canonpercentage 1, 2 en 3%). Op basis van deze berekeningen kan een canonpercentage en WOZ-waarde gekozen worden, die samen de gewenste uitkomst van de inkomsten en kosten opleveren.

Daarnaast is in het Collegebesluit van 3 oktober 2023 opgenomen om de vijfjaarlijkse indexering van de canon te handhaven. Dit ziet in beginsel op de vijfjaarlijkse indexering conform de (algemene) erfpachtvoorwaarden gedurende een erfpachttijdvak. Aansluitend kan beoordeeld worden of de vijfjaarlijkse indexering óók dient te gelden voor de tijd tussen het vaststellen van de canon vóór het einde van het tijdvak en het daadwerkelijk verschuldigd worden van de canon bij ingang van het nieuwe tijdvak.

Een voorbeeld: Het huidige erfpachttijdvak loopt af in 2035. Reeds in 2025 wordt – vooruitlopend op het einde van het huidige tijdvak – alvast de canon vastgesteld op EUR 100. Mogelijk is dat de erfpachter vanaf 2035 dit bedrag van EUR 100 gaat betalen, óf dat er tussen vaststelling in 2025 en ingang in 2035 nog wordt geïndexeerd; derhalve zou de erfpachter in 2035 in het laatste geval bijvoorbeeld $\text{EUR } 100 + 3\% \text{ inflatie in 2030 (fictief percentage) } + 2,5\% \text{ inflatie in 2035 (fictief percentage) } = \text{EUR } 105,58$ gaan betalen.

⁴ NB Streven hierbij was om het aantal wijzigingen beperkt te houden. Een (klein) risico van het doorvoeren van veel wijzigingen binnen een bestaand, voortdurend erfpachtrecht is dat er juridisch (en ook fiscaal juridisch) gezien sprake kan zijn van een 'nieuw' recht (in plaats van hetzelfde voortdurende recht in gewijzigde vorm), wat bijvoorbeeld extra overdrachtsbelasting voor de erfpachter als gevolg kan hebben of de noodzaak om hypotheekrechten op de erfpacht opnieuw te vestigen.

Grondwaardebepaling (voorgenomen besluit 4 en 5.)

De grondwaarde wordt gebruikt bij het vaststellen van de canon voor nieuwe uitgiftes, de herberekening/canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak en het berekenen van de koopsom bij de verkoop van de bloot eigendom. De wijze waarop de grondwaarde thans wordt bepaald is afhankelijk van de bestemming van het erfpachtrecht. Bij woningen en garages is de grondwaarde een percentage (grondquote) van de WOZ-waarde⁵. Dit percentage is opgenomen in de nota grondprijzen. Hierin is bepaald dat de hoogte van de grondquote afhankelijk is van de hoogte van de WOZ-waarde. Omdat de WOZ-waardes snel stijgen komen veel erfpachtadressen met de huidige methodiek al snel in de hoogste grondquote van 35% terecht.

Zie hieronder de grondquotes in beeld gebracht middels een tabel uit de Nota Grondprijzen 2022-2023:

Woningcategoriën	Soort woning	WOZ-waarde / maandhuur	Grondquote bestaande woningen
Categorie 1	Grondgebonden	< € 210.900,-	25%
Categorie 2	Grondgebonden	< € 255.000,-	30%
Categorie 3	Grondgebonden	=> € 255.000,-	35%
Categorie 1	Appartement	< € 210.900,-	18%
Categorie 2	Appartement	< € 255.000,-	23%
Categorie 3	Appartement	=> € 255.000,-	28%

Tabel 1: grondquote bestaande woningen bij verkoop bloot eigendom voor woningbouw.

Vanwege de snel oplopende WOZ-waardes zorgt de huidige methode voor de grondwaardebepaling van woningen voor de nodige discussies. Daarnaast is gebleken dat andere gemeentes hier anders mee omgaan door bijvoorbeeld een lagere en vaste grondquote te hanteren of een marktconforme grondwaarde te hanteren door middel van een taxatie. Bovendien is de verwachting dat de erfpachtinkomsten voor de gemeente en de daarmee samenhangende erfpachtkosten voor de erfpachter (in bepaalde situaties aanzienlijk) zullen stijgen onder het huidige beleid/systematiek. Dit is niet in lijn met de visie in de Startopdracht erfpacht om de erfpachtinkomsten voor de gemeente op ongeveer gelijkblijvend niveau te houden en de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk te beperken.

Gelet op het bovenstaande is ter vervanging van de huidige systematiek onderzoek verricht naar 3 verschillende opties voor het bepalen van de grondwaarde voor woonbestemmingen en garages. Deze verschillende opties zijn benoemd in het collegevoorstel en onderbouwd met voorbeeldberekeningen in BIJLAGE 9 behorende bij het onderliggende collegevoorstel.

De uitkomst van het onderzoek naar de grondwaardebepaling heeft geleid tot het voorstel om de grondwaarde te bepalen middels een grondquote van 20% van de WOZ-waarde⁶.

⁵ Voor cultuur & ontspanning, recreatie, sport en sociaal maatschappelijke voorzieningen wordt de grondwaarde grotendeels op basis van de nota grondprijzen vastgesteld. De grondwaarde van de verschillende soorten bedrijfsruimtes wordt door middel van een taxatie vastgesteld.

⁶ Een grondwaarde van 15% van de WOZ-waarde werkt voordelig voor alle erfpachters van een woning en/of garage; de grondquote is thans 25, 30 of 35% voor eengezinswoningen (grondgebonden woningen) en 18, 23 of 28% voor meergezinswoningen (appartementenrechten); zie het hierboven opgenomen schema.

Kanttekening: De berekeningen in BIJLAGE 9 inzake de inkomsten voor de gemeente en de kosten voor de erfpachter zijn niet uitsluitend afhankelijk van de grondwaardebepaling; ook het canonpercentage heeft hierop invloed (zie voorgenomen besluit 6). De grondwaardebepaling en het canonpercentage dienen daarom in samenhang te worden beoordeeld.

Canonpercentage (voorgenomen besluit 6.)

Naast de grondwaarde wordt ook het canonpercentage gebruikt bij het vaststellen van de canon voor nieuwe uitgiftes, de herberekening/canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak en het berekenen van de afkoopsom bij vooruitbetaling van de canon.

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% administratiekosten. Het huidige canonpercentage is 2,75%.

Het voorstel tot het instellen van een minimum canonpercentage van 1% zorgt enerzijds voor dat de erfpachtinkomsten voor de gemeente minimaal op een bepaald niveau blijven. Anderzijds zorgt een maximum canonpercentage van 3% ervoor dat de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk worden beperkt casu quo gemaximeerd.

Echter, aangezien ook de grondwaarde invloed heeft op de onderliggende berekeningen voor de canon, biedt een maximum canonpercentage van 3% alléén nog niet de gewenste zekerheid voor (toekomstige) financiële implicaties (met name voor de erfpachter). Derhalve kan binnen de bandbreedte van 1-3% te zijner tijd een vast canonpercentage vastgesteld worden. Dit is mogelijk zodra de gemeente de beschikking heeft over de WOZ-waardes die worden gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde (voorgesteld is gebruik WOZ-waarde 2023) aangezien dan de belangrijkste variabele voor de berekening vaststaat en derhalve concrete (voorbeeld)berekeningen kunnen worden gemaakt. Op basis van de uitkomst kan er, binnen de bandbreedte van 1-3% een canonpercentage vastgesteld worden dat wordt toegepast bij de (vervroegde) canonherziening. Uitgangspunt bij dit nader vast te stellen canonpercentage is dat de erfpachtinkomsten voor de gemeente op maximaal € 4,5 miljoen mogen uitkomen. Deze wijze van vaststellen is vergelijkbaar met de OZB-systematiek, waarbij de gewenste inkomstenmutatie ook leidend is voor het te kiezen tarief. Voorlopige berekeningen laten zien dat de erfpachtinkomsten voor de gemeente met een canonpercentage van 2% (derhalve lager dan het huidige percentage) en een vaste grondquote van 20%, licht zullen stijgen (zie het financiële gedeelte in het collegevoorstel alsmede BIJLAGE 9).

Voorgesteld wordt om het minimum en maximum canonpercentage van 1 en 3 procent ook van toepassing te verklaren op een eventuele berekening van een afkoopsom (bij vooruitbetaling van de canon), echter het nader te bepalen vaste canonpercentage níet (als het vastgestelde canonpercentage voor canonherziening en nieuwe uitgiftes 2% is, mag men bij berekening van de afkoopsom dus hiervan afwijken en bijvoorbeeld 1 of 3% hanteren).

Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom (voorgenomen besluit 7, 8 en 9.)

Op basis van de 'Uitvoeringsregeling berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom erfpacht' d.d. 19-11-2013 is het voor erfpachters mogelijk om hun erfpacht 'om te zetten' in vol eigendom door het kopen van het zogenoemde 'bloot eigendom'. Door vermenging gaat vervolgens het erfpachtrecht teniet⁷. Deze regeling is van toepassing op woningen, garages en bedrijfsruimtes (erfpachtrechten

⁷ Met uitzondering van de situatie waarbij een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten. Daarvoor zijn aanvullende rechtshandelingen nodig. Individueel 'omzetten' (als enige appartementsrechteigenaar in een complex) is uitgesloten; de gemeente biedt op dit moment uitsluitend complex/VvE-gewijs omzetten aan.

betreffende scholen, sportcomplexen, sociaal-culturele voorzieningen of maatschappelijke doeleinden en erfpachtrechten betreffende grond met opstal in de openbare ruimte, zoals bijvoorbeeld, doch niet uitsluitend, kiosken, zijn uitgesloten).

Voor bedrijfsruimtes wordt de grondwaarde door middel van een taxatie vastgesteld. De getaxeerde grondwaarde is in die gevallen eveneens de koopsom voor de bloot eigendom. Voor woonbestemmingen is er een ingewikkelde berekenmethodiek vastgesteld om de koopsom van de bloot eigendom te bepalen, die vragen oproept bij erfpachters.

Door voor erfpachtrechten met woonbestemming en garages de koopsom van de bloot eigendom gelijk te stellen aan de grondwaarde, komt de koopsom op een vereenvoudigde wijze tot stand. Conform het hierboven genoemde voorstel voor wat betreft de grondwaardebepaling, wordt de grondwaarde bepaald door 20% (grondquote) van de WOZ-waarde te nemen. Voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen) in particulier bezit wordt een nader te bepalen markttoelage toegepast om tot de uiteindelijke koopsom te komen.

Bij woningen in de sociale huursector wordt daarnaast nog een depreciatie (korting) van 25% toegepast op de WOZ-waarde. Met betrekking tot woningen in de sociale huursector, wordt aan de verkoop van de bloot eigendom wel de voorwaarde verbonden dat de erfpachter een woningcorporatie is en dat woning nog voor een bepaalde periode (bijvoorbeeld 25 jaar) als sociale huurwoning in stand blijft.

De grondwaardebepaling voor andere bestemmingen dan woningen en garages, blijft onveranderd. Voor bedrijfsruimtes wil dat wil zeggen dat de grondwaarde wordt vastgesteld door middel van een taxatie op basis van de residuele grondwaardemethodiek waarbij rekening dient te worden gehouden met de mogelijkheden die het omgevingsrecht biedt (bestemmingsplan etc.). Met de geldende erfpacht verplichtingen mag daarbij geen rekening worden gehouden.

In aanvulling hierop, en in tegenstelling tot de huidige regeling, wordt voorgesteld om de resterende canontermijnen tot het einde van het erfpachttijdvak niet meer in rekening te brengen. Daarbij wordt eveneens voorgesteld om de canon die al is afgekocht (vooruitbetaald) naar rato te verrekenen. Dit uitgangspunt leidt tot een acceptabelere regeling aangezien men zou kunnen beargumenteren dat de gemeente geen recht meer heeft op inkomsten uit gronden die de gemeente niet meer bezit. Dit uitgangspunt draagt verder bij aan de vereenvoudiging van het erfpachtbeleid.

Gezien de heersende onrust onder erfpachters ten aanzien van de koopsom voor de bloot eigendom onder de tijdelijke versus de voorgenomen nieuwe regeling, wordt het volgende voorgesteld: De gewijzigde regeling gaat in op het moment dat hierover definitief is besloten. Dit is naar verwachting in september 2024. Het voorstel is daarnaast om geheel 2024 nog te werken met een overgangsregeling; tot eind 2024 kunnen erfpachters van woningen en garages ook nog een indicatie en offerte aanvragen onder de tijdelijke regeling. Tijdig in 2024 aangevraagde offertes hebben een gebruikelijke geldigheid van 3 maanden. De keuze is dan aan de erfpachters of zij gebruik maken van de omzetting op grond van de tijdelijke of op grond van de nieuwe regeling. Dit biedt transparantie en duidelijkheid voor erfpachters en biedt hen de mogelijkheid om aan te kopen onder de voor hen voordeligste regeling. Dit voorkomt ook latere compensatie- of andere tegemoetkomingsverzoeken van de erfpachters. Vanaf 2025 kunnen uitsluitend nog indicaties en offertes worden aangevraagd onder de nieuwe regeling.

NB In juni zijn informatieavonden voor de erfpachter gepland. Tijdens deze avonden zal de voorgenomen berekenmethodiek voor de koopsom voor de bloot eigendom gepresenteerd worden. Deze informatie zal ook op de website van de gemeente gepubliceerd worden. Op basis van deze informatie kunnen erfpachters alvast zelf een voorbeeldberekening maken. Zij kunnen vervolgens

inschatten welke regeling voor hen de voordeligste uitkomst biedt. Dit alles onder voorbehoud van het tot stand komen van de nieuwe voorgenomen regeling.