

Collegevergadering:	16 december 2025
Portefeuillehouder:	Christian Schouten
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Jan Hoekzema
Status:	openbaar

Onderwerp: Vaststelling canonpercentage erfpacht 1e kwartaal 2026

Voorgesteld besluit

1. Het actuele canonpercentage, als bedoeld in de "Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1978" (AB1978) alsmede de "Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 2024" (AB2024) van gronden in de Gemeente Alkmaar, met ingang van het eerste kwartaal 2026 vast te stellen op 3,75%.
2. Vast te stellen dat het canonpercentage voor nieuwe erfpachttuitgiftes, de canonherziening en het berekenen van de afkoopsom bij vooruitbetaling van de canon, conform het collegebesluit van 28 mei 2024, gemaximaliseerd is op 3%.

Samenvatting

De huidige systematiek van vaststellen van het canonpercentage, namelijk het voortschrijdend 3-jaars kwartaalgemiddelde, betekent een stabiel verloop in de kwartaalpercentages. Wijzigingen voeren we alleen door als er een verandering van het percentage heeft plaatsgevonden of om andere besluitvorming over het erfpachtstelsel te verwerken. De wijze waarop het canonpercentage berekend wordt, garandeert dat het canonpercentage redelijk overeenkomt met de werkelijke rentestanden. Tevens wordt het canonpercentage gebruikt voor nieuwe uitgiftes in erfpacht, bij de canonherziening van voortdurende erfpachtrechten en het vaststellen van huur voor gronden.

Op grond van art. 8, lid 1 van de AB1978 en de AB2024 wordt de canon bij nieuwe erfpachttuitgiftes berekend als percentage van de grondwaarde.

Op grond van artikel 10, derde lid van de AB1978 en de AB2024 dient afkoop in aanmerking komende erfpachttermijnen contant gemaakt te worden tegen het canonpercentage.

Op grond van art. 21 lid 6 van de AB1978, alsmede art. 22 lid 7 van de AB2024 mag bij de canonherziening aan het einde van het tijdvak het canonpercentage worden aangepast. Middels dit collegevoorstel wordt het canonpercentage vastgesteld.

Dit voorstel staat in relatie tot n.v.t.

Argumenten

1.1 De berekening van het canonpercentage is een theoretische benadering.

In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van het canonpercentage weergegeven.

Periode Canonpercentage	Referentie- periode	Gemiddeld rentepercen- tage in de referentie- periode	Afronding naar boven op 0,25%	Verhoging i.v.m. administratie- en risico- opslag	Canon- percentage
1 ^e kwartaal 2023	36 maanden t/m 1-12-2022	0,84%	1,00%	0,25%	1,25%
2 ^e kwartaal 2023	36 maanden t/m 1-3-2023	1,11%	1,25%	0,25%	1,50%
3 ^e kwartaal 2023	36 maanden t/m 1-6-2023	1,36%	1,50%	0,25%	1,75%
4 ^e kwartaal 2023	36 maanden t/m 1-9-2023	1,63%	1,75%	0,25%	2,00%
1 ^e kwartaal 2024	36 maanden t/m 1-12-2023	1,93%	2,00%	0,25%	2,25%
2 ^e kwartaal 2024	36 maanden t/m 1-3-2024	2,19%	2,25%	0,25%	2,50%
3 ^e kwartaal 2024	36 maanden t/m 1-6-2024	2,44%	2,50%	0,25%	2,75%
4 ^e kwartaal 2024	36 maanden t/m 1-9-2024	2,69%	2,75%	0,25%	3,00%
1 ^e kwartaal 2025	36 maanden t/m 1-12-2024	2,89%	3,00%	0,25%	3,25%
2 ^e kwartaal 2025	36 maanden t/m 1-3-2025	3,09%	3,25%	0,25%	3,5%
3 ^e kwartaal 2025	36 maanden t/m 1-6-2025	3,21%	3,25%	0,25%	3,5%
4 ^e kwartaal 2025	36 maanden t/m 1-9-2025	3,3%	3,5%	0,25%	3,75%
1 ^e kwartaal 2026	36 maanden t/m 1-12-2025	3,3%	3,5%	0,25%	3,75%

Het gemiddelde rentepercentage in de referentieperiode wordt bepaald door de rente die verschuldigd is aan de Bank Nederlandse Gemeenten voor op te nemen geldleningen.

De peildatum is de eerste dag van iedere maand. Het gemiddelde van 10 soorten leningen wordt bepaald, te weten:

- 4 geldleningen met vaste aflossing (5, 10, 15 en 20 jaar)
- 2 geldleningen met vaste aflossingen met renteaanpassing (20 en 25 jaar)
- 4 annuïtaire geldleningen (10, 15, 20 en 25 jaar).

Het 3-jaars voortschrijdend gemiddelde wordt naar boven afgerond op een kwart procent en vervolgens vermeerderd met 0,25% administratie- en risico-opslag.

1.2 Canonpercentage wordt afgeleid van de kapitaalmarkt

De aanbeveling van de commissie BBV is om het canonpercentage te relateren aan de kapitaalmarkt als de rente op de kapitaalmarkt stijgt of daalt, stijgt of daalt het canonpercentage mee.

2.1 Collegebesluit met betrekking tot een minimum- en maximum canonpercentage

Op 28 mei 2024 heeft het college besloten dat het canonpercentage voor nieuwe erfpachttuitgiften, de canonherziening en het berekenen van de afkoopsom bij vooruitbetaling van de canon, niet lager zal zijn dan 1% en niet hoger dan 3%. Het is niet nodig om dit besluit elk kwartaal dat het canonpercentage muteert opnieuw te nemen, maar het is wel duidelijk om elk kwartaal dat het canonpercentage muteert vast te stellen óf het percentage wordt gemaximaliseerd of geminimaliseerd.

Kanttelingen en alternatieven

Alternatieven zijn niet van toepassing. Het canonpercentage wordt consequent op deze wijze uitgerekend.

Financiële aspecten

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

Bijlagen

Geen.