

Collegevergadering:	23 september 2025
Portefeuillehouder:	Christian Schouten
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Jan Hoekzema
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	n.v.t.
Status:	openbaar

Onderwerp: Vaststelling canonpercentage erfpacht vierde kwartaal 2025

Voorgesteld besluit

1. Het canonpercentage, als bedoeld in artikel 8, eerste lid van "Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 2024" van gronden in de Gemeente Alkmaar, met ingang van het vierde kwartaal 2025 vast te stellen op 3,75%.

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. De voor afkoop in aanmerking komende erfpachttermijnen worden contant gemaakt tegen het vastgestelde canonpercentage. De wijze waarop het canonpercentage berekend wordt, waarborgt dat het canonpercentage redelijk overeen komt met de werkelijke rentestanden. Tevens wordt de canonpercentage gebruikt voor nieuwe uitgiftes in erfpacht en het vaststellen van huurgronden.

Op grond van artikel 10, derde lid van de algemene voorwaarden dient afkoop in aanmerking komende erfpachttermijnen contant gemaakt te worden tegen het canonpercentage. Middels het vaststellen van de nota wordt het canonpercentage besloten.

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

Argumenten

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- kosten en risico	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%

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% wegens kosten en risico.

Kanttekeningen en alternatieven

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

Financiële aspecten

De werkelijke rente wordt ieder kwartaal gevolgd, zoals nu door middel van deze voorgestelde aanpassing. Hierdoor treedt er bij afkoop van erfpachttermijnen geen direct positief of negatief financieel effect op.

Bijlagen

Geen.