COLLEGEVOORSTEL

Collegevergadering:	22 september 2026
Portefeuillehouder:	Marco Wiesehahn-Vrijman
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Tineke Bouchier
Status:	openbaar

Onderwerp: Vaststelling canonpercentage erfpacht 3e kwartaal 2026

Voorgesteld besluit

1. Het actuele canonpercentage, zoals bedoeld in de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1978 en 2024 (AB1978 en AB2024), vast te stellen op 3,75% met ingang van het derde kwartaal 2026, welk percentage geldt voor nieuwe uitgiften in erfpacht;
2. Vast te stellen dat ten behoeve van woningen en garages een minimum canonpercentage van 1% en een maximum canonpercentage van 3% geldt voor:
    a. de reguliere canonherziening van de voortdurende erfpachtrechten;
    b. heruitgifte van tijdelijke erfpachtrechten;
    c. het berekenen van de afkoopsom bij vooruitbetaling van de canon over het gehele erfpachttijdvak voor de erfpachtrechten waarop het minimum en maximum canonpercentage van toepassing is.
3. Vast te stellen dat besluitpunt 2 exclusief en mede van toepassing is op alle eerdere kwartaalbesluiten waarin het canonpercentage is vastgesteld, tenzij het college in een individueel geval anders heeft besloten.

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 artikel 8.1. van de AB1978 en de AB2024 wordt de canon bij nieuwe erfpachtuitgiftes berekend als percentage van de grondwaarde.

Op grond van artikel 10.3. van de AB1978 en de AB2024 dient afkoop in aanmerking komende erfpachttermijnen contant gemaakt te worden tegen het canonpercentage.

Op grond van artikel 21.5. sub a van de AB1978, alsmede artikel 22.7. sub a 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
1e kwartaal 2024	36 maanden t/m 1-12-2023	1,93%	2,00%	0,25%	2,25%
2e kwartaal 2024	36 maanden t/m 1-3-2024	2,19%	2,25%	0,25%	2,50%
3e kwartaal 2024	36 maanden t/m 1-6-2024	2,44%	2,50%	0,25%	2,75%
4e kwartaal 2024	36 maanden t/m 1-9-2024	2,69%	2,75%	0,25%	3,00%
1e kwartaal 2025	36 maanden t/m 1-12-2024	2,89%	3,00%	0,25%	3,25%
2e kwartaal 2025	36 maanden t/m 1-3-2025	3,09%	3,25%	0,25%	3,5%
3e kwartaal 2025	36 maanden t/m 1-6-2025	3,21%	3,25%	0,25%	3,5%
4e kwartaal 2025	36 maanden t/m 1-9-2025	3,3%	3,5%	0,25%	3,75%
1e kwartaal 2026	36 maanden t/m 1-12-2025	3,3%	3,5%	0,25%	3,75%
2e kwartaal 2026	36 maanden t/m 1-3-2026	3,3%	3,5%	0,25%	3,75%
3e kwartaal 2026	36 maanden t/m 1-6-2026	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 27 mei 2025 heeft het college besloten dat ten behoeve van woningen en garages het canonpercentage voor de reguliere canonherziening van de voortdurende erfpachtrechten en heruitgifte van tijdelijke erfpachtrechten en voor de berekening van de afkoopsom bij vooruitbetaling van de canon over het gehele erfpachttijdvak voor deze categorieën erfpachtrechten, 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 geeft wel duidelijkheid om elk kwartaal dat het canonpercentage wordt vastgesteld, ook vast te stellen óf het percentage wordt gemaximaliseerd of geminimaliseerd.

3.1 Herstel onjuiste formulering over reikwijdte maximum canonpercentage
In besluitpunt 2 van het collegebesluit van 16 december 2025 over de vaststelling van het canonpercentage voor het 1e kwartaal van 2026 is per vergissing opgenomen dat het maximum canonpercentage van 3% ook geldt voor alle nieuwe erfpachtuitgiften. Dit is niet juist. Het college heeft nooit bedoeld om het maximum van 3% toe te passen op andere situaties dan op de reguliere canonherziening ten behoeve van woningen en garages van de voortdurende erfpachtrechten en heruitgifte van tijdelijke erfpachtrechten alsmede voor het berekenen van de afkoopsom bij vooruitbetaling van de canon over het gehele erfpachttijdvak voor deze categorieën erfpachtrechten. De bredere werking die uit de letterlijke tekst van het besluit van 16 december 2025 volgt, past niet bij het vastgestelde beleid en is ook mogelijk niet toegestaan op basis van de geldende staatssteunregels. De verkeerde veronderstelling in de letterlijke tekst van het besluit van 16 december 2025 wordt op basis van dit besluit hersteld.

Het is altijd de bedoeling geweest om de bandbreedte van het canonpercentage, tussen de 1% en 3% van toepassing te laten zijn op de reguliere canonherziening van de voortdurende erfpachtrechten en op heruitgifte van tijdelijke erfpachtrechten met betrekking tot woningen en garages, maar niet bij uitgifte van nieuwe erfpachtrechten. De bandbreedte van 1%-3% geldt verder ook voor het berekenen van de afkoopsom bij vooruitbetaling van de canon over het gehele erfpachttijdvak van de erfpachtrechten waarop de bandbreedte van toepassing is.

Heruitgifte van tijdelijke erfpachtrechten verschilt niet wezenlijk van de canonherziening van voortdurende erfpachtrechten, waarbij de tijdvakken aflopen. Het (formele) verschil is dat tijdelijke erfpachtrechten juridisch eindigen. Gezien het besluit van de gemeente van 17 mei 2022, waarin is bepaald dat deze rechten worden heruitgegeven als voortdurende erfpachtrechten, dient de heruitgifte van tijdelijke erfpachtrechten op dezelfde wijze te worden behandeld als de canonherziening voor voortdurende erfpachtrechten. Voor beide typen erfpachtrechten worden uiteindelijk dezelfde uitgangspunten gehanteerd.

De heruitgifte van een tijdelijk erfpachtrecht dat eindigt door tijdsverloop, dient te worden onderscheiden van de vestiging van een nieuw erfpachtrecht.

Bij heruitgifte van een tijdelijk erfpachtrecht is de erfpachter – net als bij een voortdurend erfpachtrecht waarvan het tijdvak eindigt en de canon wordt herzien - reeds gebonden aan de locatie, heeft hij daarin mogelijk al investeringen gedaan en/of betreft het zijn woonomgeving, die bescherming verdient. In veel gevallen zullen deze erfpachters ervaren dat zij minder of geen keuze hebben in wel of niet aanvaarden van de canonherziening of aanbod tot heruitgifte.

Erfpachters van *nieuw* uit te geven erfpachtrechten verkeren in een wezenlijk andere positie. Zij zijn immers (nog) niet gebonden aan de locatie en zijn geheel vrij in het maken van een keuze en kunnen dus vrij afwegen of zij de erfpachtvoorwaarden aanvaarden of niet.

De bandbreedte van 1%-3% wordt tevens gehanteerd bij de berekening van de afkoopsom van de canon. Dit valt binnen de beleidsvrijheid

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

Financiële aspecten
Dit voorstel heeft geen directe financiële consequenties.

Bijlagen
Geen.