



Afdeling Vastgoedontwikkeling

Bezoekadres  
Gedempte Zuiderdiep 98

Postadres  
Postbus 7081  
9701 JB Groningen

De leden van de gemeenteraad van  
Groningen  
te  
GRONINGEN

Datum	<b>17 DEC 2009</b>	Bijlage(n)	-	Kenmerk	RO09.2099901
Informatie	Dhr. B. Engelsman	Tel. (050)	367 84 25	Fax (050)	367 83 94
Onderwerp	Erfpachtcanon indexering 2010				

Geachte heer/ mevrouw,

Hierbij informeren we u over de vijfjaarlijkse indexatie van de erfpachtcanons per 1 januari 2010. De huidige indexatie betreft de erfpachtrechten onder de erfpachtvoorwaarden 1993 (AEVG 1993) en 1978 en 1985 (AEVG 1978 en 85).

Op grond van de Algemene Erfpachtvoorwaarden dienen de erfpachtcanons om de vijf jaar te worden aangepast door middel van bepaalde indexcijfers. De laatste canonaanpassing was per 1 januari 2005. De canonaanpassing per 2005 was bijzonder, omdat deze geschiedde op basis van een grondwaardeherziening. De huidige aanpassing betreft een indexering van de huidige canons op basis van de in de Algemene Erfpachtvoorwaarden genoemde indexcijfers.

#### Aanpassing canons, Algemene Erfpachtvoorwaarden Gemeente Groningen 1993

De aanpassing van de canon voor uitgiften onder de Algemene Erfpachtvoorwaarden Gemeente Groningen 1993 dient te geschieden op basis van het effectieve rendement obligaties, met betrekking tot de vijf langstlopende staatsleningen per ultimo juni 2009. Dit effectieve rendement bedraagt 4,14%.

Het totale canonpercentage bedraagt, na afronding en vermeerdering van de administratiekosten, 5,5% van de grondwaarde. Dit is gelijk aan het huidige canonpercentage, zodat de erfpachtcanon per 1-1-2010 dus gelijk blijft.

#### Aanpassing canons, Algemene Erfpachtvoorwaarden 1978 en 1985

De aanpassing van de canons voor uitgiften onder de Algemene Erfpachtvoorwaarden 1978 en 1985 geschiedt door eerst de grondwaarde te indexeren (A) en vervolgens het canonpercentage te indexeren (B). De indexatie van de grondwaarde geschiedt op basis van prijsindexcijfers binnenlands product (netto marktprijzen) en de indexatie van het canonpercentage door het gemiddelde rendement van de nieuwste drie staatsleningen per ultimo juni 2009.

A.

De Algemene Erfpachtvoorwaarden bepalen dat voor indexatie van de grondwaarde, de prijsindexcijfers van 2003 en 2008 worden gehanteerd (binnenlands product netto marktprijzen).

Echter, aangezien in 2005 een grondwaardeherziening heeft plaatsgevonden, acht ons college het redelijk dat de index vanaf dit moment wordt gehanteerd. Dit betekent dus de periode van 2005 t/m 2008, in plaats van 2003 t/m 2008. Het prijsindexcijfer voor 2005 = 105,7 en voor 2008 = 115,9. Door toepassing van het indexcijfer van 2005, in plaats van het indexcijfer van 2003, zal de canon minder toenemen. Toepassing van de indexcijfers 2005 en 2008 resulteert in een grondwaarde-indexatie van 9,6%, (per 1-1-2010).

B.

Het gemiddelde rendement van de drie nieuwste staatsleningen is per ultimo juni 2009 3,09%. Na afronding en vermeerdering van administratiekosten bedraagt het totale canonpercentage 4,5%, (per 1-1-2010). Dit is gelijk aan het huidige canonpercentage (vanaf 1-1-2005), maar omdat de grondwaarde met 9,6% stijgt, zal de canon ook met 9,6% toenemen.

College in plaats van gemeenteraad

De Algemene Erfpachtvoorwaarden 1978, 1985 en 1993 zijn geschreven voor de invoering van het duale stelsel. De gemeenteraad staat in de erfpachtvoorwaarden 1978 en 1985 nog genoemd als het orgaan dat besluit tot aanpassing van de erfpachtcanons. Dit zou na invoering van het duale stelsel echter gezien moeten worden als een bevoegdheid van het college (wet dualisering gemeentebestuur uit 2002). Het aanpassen van de nieuwe canons moet gezien worden als een uitvoeringshandeling en bovendien als een privaatrechtelijke handeling en behoort tot de bevoegdheden van het college van burgemeester en wethouders, gezien artikel 108 en 160 lid 1 sub b en e, van de Gemeentewet.

Hertaxatie

De erfpachters onder de voorwaarden 1978 en 1985 hebben recht op hertaxatie van de geïndexeerde grondwaarde. Volgens de erfpachtvoorwaarden zijn de kosten volledig voor rekening van de erfpachter. Naar aanleiding van de wens tot een meer gelijkwaardige verdeling van deze kosten, vinden wij het redelijk om de kosten van een eventuele hertaxatie gelijkelijk (50/50) te verdelen tussen erfpachter en de gemeente.

Bij de erfpacht onder de Erfpachtvoorwaarden 1993 wordt geen grondwaarde geïndexeerd en bestaat dus ook geen hertaxatie.

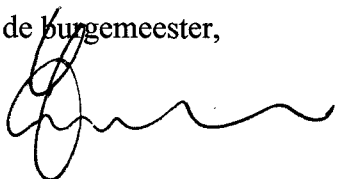
Informereren Erfpachters

De betrokken erfpachters zullen middels een brief individueel worden geïnformeerd over de concrete aanpassing van de erfpachtcanon en de kostenverdeling in geval van hertaxatie.

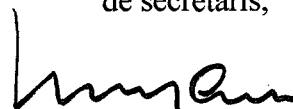
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,



de secretaris,



---