

Onderwerp Aanpassing erfpachtcanons 2020 en verkoop
blote eigendommen
Steller H. Slagter

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050 367 8354
Datum 20-11-2019

Bijlage(n) -

Kenmerk



Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief willen wij u informeren over onze besluiten ten aanzien van een tweetal onderwerpen met betrekking tot erfpacht.

Het betreft als eerste de vijfjaarlijkse aanpassing van de erfpachtcanons per 1 januari 2020 voor de canonplichtige erfpachters. Het tweede onderwerp heeft betrekking op de verkoop van blote eigendommen en in het bijzonder op een aanpassing van de rentefactor in de verkoopmethodiek.

Vijfjaarlijkse aanpassing van de erfpachtcanons:

De gemeente heeft in de loop der jaren de algemene voorwaarden waaronder grond in erfpacht wordt uitgegeven, gewijzigd. Zo zijn er Algemene Erfpachtvoorwaarden gemeente Groningen (AEVG) 1978, 1985 en 1993. Al deze voorwaarden hebben echter gemeen, dat er ingeval van canonbetaling een vijfjaarlijkse aanpassing van de erfpachtcanon dient plaats te vinden. Overigens geldt voor de het meerendeel van de erfpachtovereenkomsten dat de canonverplichting voor een tijdvak van 50 jaar is afgekocht.

De wijze waarop de aanpassing van de erfpachtcanons plaatsvindt, valt vanwege de verschillende voorwaarden uiteen in twee delen met twee verschillende berekeningen:

1. De AEVG 1978 en 1985
2. De AEVG 1993

In enkele erfpachtovereenkomsten die voor 1978 zijn aangegaan, is dezelfde systematiek van canonaanpassing gehanteerd als in de AEVG 1978. Voor zover deze erfpachters canonplichtig zijn, zal de canonaanpassing dezelfde zijn als geldt voor de AEVG 1978.

AEVG 1978 en 1985

De aanpassing van de canon voor de negenennegentig canonplichtige erfpachtovereenkomsten onder de AEVG 1978 en 1985, vindt plaats door middel van

een indexatie van de grondwaarde én de bepaling van het nieuwe canonpercentage over deze grondwaarde.

De indexatie van de grondwaarde wordt vastgesteld op basis van het prijsindexcijfer binnenlandsproduct (netto marktprijzen) over de periode 2013 - 2018, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Dit resulteert in een grondwaarde-indexatie van 11,6% per 1 januari 2020.

De bepaling van het nieuwe canonpercentage vindt plaats op basis van het gemiddelde rendement van de nieuwste drie staatsleningen per ultimo juni 2019, zoals gepubliceerd door Money View Research BV. Dit gemiddelde rendement bedraagt minus (-) 0,47%. Na afronding naar boven op een half procent en vermeerderd met 1% administratiekosten, komt het nieuwe canonpercentage per 1 januari 2020 uit op 1%.

Hieronder volgt een rekenvoorbeeld.

Oude grondwaarde per 1-1-2015	Canon per 1-1-2015	Grondwaarde per 1-1-2020 (+ 11,6%)	Canon per 1-1-2020	Afname canon t.o.v. van 2015
€ 50.000,-	2%	€ 55.800,-	1%	44%
	€ 1.000,-		€ 558,-	€ 442,-

Hertaxatie

De erfpachters onder de AEVG 1978 en 1985 hebben recht op hertaxatie van de geïndexeerde grondwaarde. De kosten van een dergelijke hertaxatie worden gelijkelijk verdeeld tussen erfpachter en de gemeente.

AEVG 1993

Onder de AEVG 1993 wordt de grondwaarde niet aangepast en vindt enkel een indexatie van het canonpercentage plaats.

De bepaling van het nieuwe canonpercentage voor de acht uitgiften onder de AEVG 1993, vindt plaats op basis van het effectieve rendement obligaties met betrekking tot de vijf langstlopende staatsleningen per ultimo juni 2019, zoals gepubliceerd door Money View Research BV. Dit effectieve rendement bedraagt 0,13%. Na afronding naar boven op een half procent en vermeerderd met 1% administratiekosten, conform de AEVG, komt dit nieuwe canonpercentage per 1 januari 2020 uit op 1,5%.

Hieronder volgt een rekenvoorbeeld:

Oude grondwaarde per 1-1-2015	Canon per 1-1-2015	Canon per 1-1-2020	Afname canon t.o.v. van 2015
€ 50.000	3,5%	1,5%	57 %
	€ 1.750	€ 750	€ 1.000

Hertaxatie

Voor de erfpachtsituaties onder de AEVG 1993 wordt de grondwaarde niet aangepast en is er daardoor geen recht op hertaxatie.

Gevolgen

Voor alle 107 erfpachtsituaties onder genoemde AEVG en waarin canon wordt betaald, geldt daardoor dat de erfpachtcanons per 1 januari 2020 naar beneden worden bijgesteld.

Dit leidt voor de gemeente tot een daling van de opbrengsten. De totale opbrengst van de betreffende canons, in 2019 € 458.000,--, daalt in 2020 met € 125.000,-- tot circa € 333.000,-. De boekwaarden van deze erfpachten zijn echter lager dan de nieuwe grondwaarden per 1 januari 2020 waarop de canons zijn gebaseerd. Hierdoor vallen de interne rente- en administratiekosten ook nog altijd lager uit dan de canonopbrengsten ten aanzien van de betreffende erfpachtsituaties.

De periodieke herziening van de erfpachtcanons is privaatrechtelijk overeengekomen en daardoor onvermijdelijk. Soms leidt herziening tot een verhoging en soms tot een verlaging van de canons. De actuele verlaging van de canons is relatief fors en een gevolg van de historisch lage rentestand over een langere periode. In 2030 kunnen de AEVG 1978 en 1985 worden herzien. Wij zullen tegen die tijd in ieder geval afwegen of de voorwaarden ten aanzien van het canonpercentage aanpassing behoeven.

Informereren erfpachters

De betrokken erfpachters zullen nog dit jaar schriftelijk worden geïnformeerd over de concrete aanpassing van de erfpachtcanon per 1 januari 2020 en de kostenverdeling in geval van hertaxatie.

Verkoop blote eigendommen en aanpassing rentepercentage.

Op 25 september 2013 is de uitwerking van de "Motie erfpacht" door de raad vastgesteld en hebben erfpachters in de binnenstad en behorend tot de categorie particuliere woningbezitters, de keuzemogelijkheid gekregen om de blote eigendom te kopen en daarmee volledig grondeigenaar te worden. Alle driehonderdenvijfenzestig erfpachters zijn destijds, en ook daarna, over deze mogelijkheid geïnformeerd.

Sinds de start van de verkoop hebben, per 1 oktober 2019, 53 erfpachters van de mogelijkheid gebruik gemaakt om de blote eigendom te verwerven. Deze verkopen hebben tot een totale koopsom geleid van € 1.115.795,--.

Aanpassing rentepercentage

Voor erfpachters die de canonverplichting voor een tijdvak hebben afgekocht, geldt dat in de rekensystematiek de koopsom van de blote eigendom op het einde van het tijdvak contant wordt gemaakt naar het moment van koop.

Hiervoor werd sinds 2014 gerekend met een rekenrente van 3%, gebaseerd op de rentestand voor langlopende spaardeposito's (> 10 jaar). Aangezien die rente de afgelopen tijd flink is gedaald, heeft ons college besloten dit rentepercentage per 1 januari 2020 te verlagen naar 1,5%. Dit heeft voor die gevallen een verhogend effect op de koopsom van de blote eigendom.

Gevolgen

De verlaging van het rentepercentage heeft tot gevolg dat voor die situaties de koopsom van de blote eigendom hoger wordt. Aangezien het aantal verkopen onvoorspelbaar is en er telkens sprake is van maatwerk in relatie tot lopende erfpachtovereenkomsten, kunnen wij geen inschatting maken van de werkelijke meeropbrengsten.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
Koen Schuiling

de secretaris,
Diana Starmans

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.