

1. Inleiding

De gemeente Gooise Meren is op 1 januari 2016 ontstaan uit de fusie van de gemeenten Naarden, Bussum en Muiden. Een fusie betekent harmonisatie van het beleid van de fuserende gemeenten tot één samenhangend beleid waarin geen tegenstrijdige regelingen voor gelijke situaties voorkomen. Ook het erfpachtbeleid wordt om die reden geharmoniseerd. Alle drie voormalige kernen -en voornamelijk Naarden- beschikken over bestaande erfpachtpercelen. Het beleid van de gemeenten was gebaseerd op verschillende grondslagen, algemene bepalingen en uitgangspunten. Voor de nieuwe gemeente is het dus noodzaak om harmonie te krijgen in de beleidsuitgangspunten: Wat willen wij met erfpacht bereiken, welke rol speelt erfpacht in het grondbeleid en hoe gaan wij om met het bestaande erfpachtbestand. Dit vereist een nieuwe en eenduidige visie op het beleid.

Erpacht roept emoties op. Erpacht wordt nog vaak geassocieerd met een onredelijke contractverhouding, ondoorzichtige voorwaarden en ondoorgrondelijke financiële afspraken. Dit maakt de vastgoedmarkt en met name bancaire instellingen terughoudend in acceptatie van dit instrument. Aan de gemeente Gooise Meren om met het nieuwe beleid evenwichtige en eerlijke erfpachtbepalingen te maken waarmee de erfpachtrelatie met bestaande en nieuwe erfpachters kan worden voortgezet. Dit geeft de erfpachter comfort.

Erpacht is ook actueel en in beweging: Amsterdam gaat naar een eeuwigdurend systeem en verschillende gemeenten stoten de erfpachtportefeuille af. De harmonisatie is een goed moment om het huidige beleid te actualiseren en af te stemmen op de laatste ontwikkelingen van en maatschappelijke blik op erpacht.

Het erfpachtbeleid blik vooruit: hoe past het als instrument in het -nog te formuleren- grondbeleid en hoe en met welke reden zet de gemeente erpacht in bij nieuwe gronduitgifte. Het erfpachtbeleid biedt ook houvast voor bestaande contracten: hoe continueert de gemeente de erfpachtrelatie, welke zekerheden geeft zij hierbij en hoe gaat de gemeente om met verkoop van grond aan erfpachters.

Bij de herziening van erpacht hoort ook een actualisatie van de Algemene Erfpachtbepalingen. Deze zijn weer in een fris jasje gestoken en afgestemd op het beleid. De Algemene Bepalingen voldoen aan de huidige maatschappelijke eisen die aan erpacht worden gesteld door een evenwichtiger relatie uit te stralen tussen de erfpachter en eigenaar.

2. Erpacht

Wat is erpacht? Het Burgerlijk Wetboek omschrijft erpacht als "een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken"¹. Het is een (zakelijk) gebruiksrecht dat rust op een onroerende zaak, met welk recht de erfpachter in beginsel hetzelfde gebruik heeft op de onroerende zaak als de eigenaar. Aan dit gebruik kunnen (en voor zover dit niet voortvloeit uit de wet) beperkingen worden gesteld². Dit wordt geregeld in de Algemene Bepalingen en de vestigingsakte van het erfpachtrecht. De vestigingsakte en de Algemene Bepalingen geven dus exact de rechtsverhouding tussen partijen weer.

Voor het gebruik van de grond is de erfpachter een canonvergoeding verschuldigd. De canon vertegenwoordigt een economische representatieve tegenprestatie voor het gebruik van de onroerende zaak. Gebruikelijk is de canon een percentage van de marktconforme grondwaarde te laten zijn.

Als de erpacht voor een bepaalde tijd is gevestigd dan krijgt de gemeente bij einde van de erfpachtperiode weer de volledig beschikkingsbevoegdheid over de grond. In beginsel kan de gemeente de grond weer gebruiken zoals zij wenst.

¹ Artikel 5:85 lid 1 BW

² Artikel 5:89 lid 1 BW

De erfpachter heeft niet langer aanspraak op het gebruik van de grond. Het is een misvatting dat de erfpachter eigenaar is en blijft van de door hem gestichte en/of geïnvesteerde opstallen. Volgens artikel 5:20 BW is de eigenaar van de grond ook eigenaar van alles wat duurzaam met deze grond is verenigd. Dit heet het natrekkingsbeginsel. Wel is het gebruikelijk dat de erfpachtrelatie opnieuw wordt gevestigd of als partijen niet met elkaar verder willen dat de waarde van de investering of opstal wordt vergoed door de gemeente. Voor woningbouw is dit verplicht³.

3. Waarom erfpacht in de Gooise Meren?

Uitgangspunt: het erfpachtbeleid is basis voor bestaande erfpachtcontracten en dient als kader voor toepassing als sturingsinstrument door de gemeente

Wat wil Gooise Meren bereiken met erfpacht? Weliswaar beschikt de gemeente over een erfpachtbestand uit het verleden, maar –met uitzondering van enkele strategisch gelegen percelen- is erfpacht in beginsel geen noodzaak. De gemeente streeft dus niet zonder meer naar (het in stand houden van een) stelsel dat is gebaseerd op de ideologische en klassieke grondslag om grip en zeggenschap te houden over de grond en grondwaarde..

Waarom dan erfpacht in Gooise Meren? Erfpacht is een instrument in het grondbeleid en helpt de gemeente met de regie op ruimtelijke ontwikkelingen. De focus van het erfpachtbeleid van Gooise Meren rust op twee pijlers:

1. Erfpacht als sturingsinstrument.
Erfpacht als uitgifte-instrument waarbij Gooise Meren doelbewust een ander eindbestemming heeft voor de grond en daarom met de uitgifte in erfpacht een tijdelijk gebruik faciliteert of juist grip op de bestemming en het gebruik van de grond wil houden. Focus richt zich op de strategie van het sturingsinstrument in de ruimtelijke ontwikkeling (zie 4).
2. Erfpacht als beheerinstrument.
Kaderscheppend beleid voor bestaande contracten.
Een consumentgerichte aanpak met focus om comfort te bieden voor de bestaande erfpachters en hen in staat stellen om eigenaar te worden van de grond. Focus richt zich op duurzame en evenwichtige relatie met de erfpachter (zie 5).

4. Erfpacht als sturingsinstrument (nieuwe uitgifte)

Uitgangspunt: strategische inzet van erfpacht om grip en sturing te houden op de ruimtelijke ontwikkeling van Gooise Meren voor nu en in de toekomst.

Met erfpacht als sturingsinstrument kijkt de gemeente naar de toekomst en welke rol erfpacht speelt in haar ruimtelijke ontwikkeling. Het is één van de uitgifteinstrumenten uit de instrumentenkoffer van het Grondbeleid. Erfpacht heeft daarmee strategische waarde. Het geeft de gemeente ruimte om haar belang en positie in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling (m.a.w. hoe zit de gemeente er over 10 jaar uit en met welke ontwikkelingen wil zij dit bereiken) te waarborgen en grip om deze ruimtelijke ontwikkelingen te sturen.

Erfpacht als uitgifteinstrument is interessant als de gemeente sturing wenst te houden op de functie en/of gebruik van de grond. Het werkt daarmee aanvullend op de publiekrechtelijk instrumenten. Erfpacht ondersteunt dus soms de regels van een bestemmingsplan en vergunningenstelsel. Erfpacht perkt deze publiekrechtelijke regels niet in. Privaatrecht mag immers geen inbreuk maken op publiekrecht.

³ artikel 5:99

Denkbaar is dat erfpacht wordt toegepast in die gevallen dat de grond (tijdelijk) een andere bestemming/functie krijgt dan het einddoel dat de gemeente heeft bedacht. Het zijn vaak gronden die van grote strategische waarde zijn waarover de gemeente relatief snel en makkelijk wil kunnen beschikken. In de wetenschap dat de grond in de toekomst (mogelijk) een ander einddoel krijgt, is uitgifte in eigendom namelijk complex. Bij realisatie van dit einddoel zou het namelijk betekenen dat de gemeente de grond weer moet verwerven of onteigenen om er over te kunnen beschikken. Dit is een ongewenste situatie die veel geld en tijd kost. Erfpacht met een tijdelijke duur ondervangt dit. De erfpacht houdt op te bestaan na afloop van de afgesproken termijn en in de bijzondere erfpachtvoorwaarden worden bij de uitgifte al afspraken gemaakt over eventuele vergoedingen die de gemeente is verschuldigd als zij weer wenst te beschikken over de grond.

Het doel van uitgifte in erfpacht is niet de uitbreiding van het erfpachtbestand. De inzet is van strategische aard. De gemeente houdt met erfpacht privaatrechtelijk grip op haar grond en daarmee op haar ruimtelijke ontwikkeling. Erfpacht is inzet van het grondbeleid.

5. Erfpacht als beheerinstrument (bestaande contracten)

Uitgangspunt: een goede verhouding tussen erfpachter en gemeente met duidelijke regels en grondslagen voor een duurzame voortzetting van het erfpachtcontract

De gemeente heeft een erfpachtbestand. In totaal 85 contracten die in het verleden zijn gevestigd. Voornamelijk is erfpacht gevestigd in Naarden: 76 van de 85 contracten. De overige erfpachten liggen in de kernen Muiden en Bussum. Hoe gaat de gemeente om met deze contracten?

Het onderhavige beleid geeft de grondslag om de verhouding tussen gemeente en erfpachter op duidelijke spelregels te baseren. De Algemene Bepalingen worden herzien en naar huidige maatschappelijke standaard gebracht. De gemeente sluit zo veel mogelijk⁴ aan bij de bancaire richtlijn van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB)⁵ en het erfpachtmodel van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB)⁶. Dit geeft duidelijkheid over de wijze van onder meer canonherziening en waarop dit is gebaseerd. Voor zover de gronden niet strategisch zijn gelegen (zie 6) biedt de gemeente de erfpachter bovendien meer comfort door de huidige contracten met bepaalde duur om te zetten naar voortdurende erfpacht. De erfpacht eindigt daarom niet meer en er worden tijdvakken van 50 jaar afgesproken met duidelijke afspraken en herzieningsmomenten (zie 7). Daarnaast vindt de gemeente het in stand houden van een erfpachtbestand geen doel op zich. Het behoort niet tot de kerntaak van de gemeente. Voor niet-strategische gronden stimuleert de gemeente eigendom. Dit beleid schept hiervoor kaders (zie 8). De lijn die de voormalige gemeente Naarden met haar beleid heeft ingezet, wordt daarmee voortgezet.

Kortom, de gemeente streeft naar afbouw van het erfpachtbestand op locaties die niet strategisch van belang zijn voor de gemeente en schept hiervoor kaders. Voor de erfpachters waarmee de gemeente de erfpachtverhouding in stand houdt, zorgt zij voor meer evenwicht en comfort in deze erfpachtverhouding.

⁴ de richtlijnen NVB en de vertaling van hiervan in de modelovereenkomst geldt alleen voor woningbouw en zijn niet expliciet gemaakt voor gemeenten.

⁵ Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1-1-2013 met kenmerk OD 7844

⁶ het model dat de KNB hanteert na vaststelling van de richtlijnen van NVB

6. Strategische gronden

Uitgangspunt: strategisch gelegen gronden komen niet aanmerking voor omzetting naar voortdurende erfpacht en koop van de blooteigendom

De gemeente beschikt over een aantal contracten die niet voor herziening naar voortdurende erfpacht of omzetting naar eigendom in aanmerking komen. Het blijven contracten voor een bepaalde tijd. Het zijn percelen grond die strategisch liggen en voor de gemeente van belang zijn voor haar toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het kunnen ook erfpachtcontracten zijn die vanwege de functie/bestemming of specifieke erfpachtvoorwaarden in de huidige contractvorm worden voortgezet. Zie een overzicht in bijlage 4.

Met deze erfpachtcontracten houdt de gemeente een zekere beschikking over de grond. Op basis van de huidige erfpacht kan zij relatief makkelijk ingrijpen en sturen op het gewenste effect. Bij beëindiging van de erfpacht kan de gemeente een afweging maken of de percelen nog noodzakelijk zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Alsdan kan worden besloten of zij de eigendom verkoopt, het weer in erfpacht uit geeft of zelf vol eigenaar blijft van het perceel.

7. Herziening naar voortdurende erfpacht

Uitgangspunt: bij canonherziening, nieuwe (niet strategische) uitgifte of moment van verkoop kan de erfpachter kiezen voor voortdurende erfpacht

De erfpachtcontracten binnen Gooise Meren zijn uitgegeven voor een bepaalde duur. Op een zeker moment eindigt het contract en is de gemeente weer vol eigenaar van de grond. Dit geeft onrust bij de erfpachter. Daarom biedt de gemeente mogelijkheid om het erfpachtcontract (vervroegd) te herzien naar voortdurende erfpacht⁷. De erfpachter krijgt hiermee een erfpacht die blijft voortduren en dus niet eindigt. De herziening is vrijwillig. Uitgangspunt blijft dat de gemeente de huidige erfpachtrelatie blijft respecteren.

Mocht de erfpachter kiezen voor voortdurende erfpacht, dan kan hij alleen gedurende het jaar van vaststelling van dit erfpachtbeleid (2017) en daarna bij iedere canonherziening of op het moment van vervreemding -als het ware- een nieuw erfpachtrecht sluiten met de gemeente. De erfpachter kan zijn bestaande (aflopend) recht omzetten naar voortdurende erfpacht met een tijdvak van 50 jaar. Hierbij worden de nieuwe Algemene Bepalingen gehanteerd (zie 12). Bij de omzetting naar voortdurende erfpacht wordt de canon aangepast op de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen: het geldende canonpercentage en op basis van marktconforme grondwaarde. Indien de erfpachter kiest voor omzetting naar voortdurende erfpacht in het jaar van vaststelling van dit erfpachtbeleid (2017), dan geldt voor de canon een ingroeiregeling.

De erfpachter heeft als voordeel dat hij dan beschikt over een nieuw recht dat blijft voortduren. De afspraken staan 50 jaar vast. Na een periode van 50 jaar heeft de gemeente gelegenheid om de afspraken te actualiseren en/of nieuwe Algemene Bepalingen op te leggen. De erfpachtverhouding blijft gewoon bestaan. Dit geeft zekerheid voor de erfpachter. Met de herziening van het erfpachtrecht beschikt de erfpachter ook over de meest actuele erfpachtbepalingen. Deze zijn afgestemd op de huidige tijdsgeest en is daarmee duurzaam. Hiermee sluit de gemeente aan bij een stelsel dat door veel overheidsinstanties wordt toegepast en aansluit bij de richtlijnen van NVB.

⁷ met uitzondering van de erfpachtcontracten in bijlage 4

Beleid

Bij de canonverhoging of vervreemding van de erfpacht, de erfpachter de mogelijkheid te geven om het huidige tijdelijke recht om te zetten naar voortdurende erfpacht met als uitgangspunt:

1. *De erfpacht is voortdurend met tijdvakken van 50 jaren;*
2. *De canon is gebaseerd op de getaxeerde marktconforme grondwaarde, gecorrigeerd met de depreciatiefactor van 0,75*
3. *Het canonpercentage geldt van het jaar van omzetting naar voortdurende erfpacht.*
4. *De meest recente Algemene Bepalingen zijn van toepassing*
5. *Als erfpachter in 2017 kiest voor omzetting naar voortdurende erfpacht, dan geldt een ingroeiregeling voor de canon;*
6. *Strategisch gelegen gronden zijn van de regeling uitgesloten.*

8. Omzetten naar eigendom

Uitgangspunt: marktconforme verkoop van de blooteigendom stimuleren voor de niet-strategische erfpachtrecht.

In het beleid van de gemeente Naarden was het al mogelijk om als erfpachter eigenaar te worden van de blooteigendom. De erfpachter kon de grond kopen waarmee zij volle eigenaar van grond en opstal werd. De omzetting naar eigendom werd vanuit de gemeente niet actief uitgedragen. Daarnaast achtte de gemeente het van belang dat de omzetting budgetneutraal uitpakte. Dit maakte de koopsom in de praktijk relatief hoog. Kopen van de blooteigendom was voornamelijk om die reden onder de erfpachters niet populair.

De gemeente Gooise Meren ziet het erfpachtbeheer niet als haar kerntaak. Houdt de gemeente dan uitverkoop? Nee, maar omzetting naar volle eigendom is wel gewenst. De gemeente gaat in 2017 de aankoop van de blooteigendom stimuleren. Daarna krijgt de erfpachter deze mogelijkheid bij canonherziening of vervreemding van haar erfpachtrecht⁸.

Hoe wordt de waarde van de blooteigendom berekend? Het meest zuivere is om het rendement te berekenen dat het erfpachtcontract c.q. de grond op het moment van koop van de blooteigendom nog voor de gemeente heeft. Naast de jaarlijkse canon is dit ook het zicht op de beschikkingsbevoegdheid van de grond bij het einde van de erfpacht. Dus de berekening van de blooteigendom is de contante waarde van alle canonbetalingen die de gemeente gedurende de looptijd van het contract ontvangt en de volle grondwaarde op het moment dat de erfpacht is geëindigd. Een voorbeeld berekening is gemaakt in bijlage 1

Het erfpachtbestand heeft een dermate beperkte omvang dat de gemeente voor de woningen aansluit op het destijds door de voormalige gemeente Naarden gehanteerde uitgangspunt dat de erfpachter een korting krijgt op de grondwaarde. Een begrijpelijk systeem dat goed uitlegbaar is.

Als basis voor de woningen geldt in dit beleid dan ook dat het waardedrukkend effect van de erfpacht op de eigendom van de gemeente is uitgedrukt in een percentage

Dit percentage bedraagt 30%. Het percentage laat zich vergelijken met de uitgangspunten van de rendements berekening waarvan een voorbeeld is opgenomen in bijlage 1.

In 2017 stimuleert de gemeente de aankoop van de blooteigendom en ontvangt iedere erfpachter die in aanmerking komt een aanbod. Dit aanbod is gebaseerd

⁸ met uitzondering van de erfpachtcontracten in bijlage 4

Erfpachtbeleid gemeente Gooise Meren 2017

op een extra korting van 10% (bovenop het aanbod). Voor de woningen bedraagt het minderingspercentage dan 40% op grondwaarde (vrij van erfpacht).

Na 2017 is het reguliere beleid van toepassing. De koop van de blooteigendom is dan alleen nog mogelijk bij canonherziening en/of vervreemding van de erfpacht en is dus niet langer tussentijds mogelijk.

Voor de bedrijven die in aanmerking komen voor de koop van de blooteigendom geldt maatwerk. Hiervoor komt de gemeente nog met aanvullend beleid.

Beleid

De koop van de grond blijft een vast onderdeel in het erfpachtbeleid van de gemeente. De koop is gebaseerd op de navolgende uitgangspunten:

1. *Koop van de grond kan bij canonherziening of vervreemding van het recht;*
2. *De korting op de grondwaarde bedraagt bij woningen 30% van de getaxeerde grondwaarde (vrij en onbezwaard);*
3. *Voor bedrijven geldt een maatwerkoplossing waarvoor aanvullend beleid komt.*
4. *Koop van de grond is alleen mogelijk als de grond niet als strategisch is aangemerkt*
5. *In 2017 wordt elke erfpachter (van niet strategische grond) in de gelegenheid gesteld om de grond te kopen met een extra korting van 10%. Dit als stimulans;*

9. Canonpercentage

Uitgangspunt: het College stelt elk jaar het canonpercentage vast op basis van het rentepercentage van BNG met een opslag van 1,5%. Het college heeft bevoegdheid om hiervan gemotiveerd af te wijken.

Voor het hebben van het recht van erfpacht op eigendom van de gemeente betalen de erfpachters een vergoeding: de canon. Deze vergoeding vertegenwoordigt enerzijds het rendement dat de gemeente wenst te ontvangen voor het overdragen van de beschikkingsbevoegdheid over haar grond. Anderzijds dient de canon het risico van het contract (fluctuaties van de rente en risico op niet betaling) en de administratieve last te dekken van het erfpachtbestand.

De gemeente Gooise Meren hanteert in haar huidige modelovereenkomsten het rentepercentage van BNG voor Vaste geldleningen openbare lichamen 25 jaar vast. In de huidige tijdsgeest is dit percentage zo laag, dat het nauwelijks het rendement op de grond dekt, laat staan de dekking van het risico en administratieve last. In dit kader geldt boven het rentepercentage van BNG een opslag van 1,5%. Het canonpercentage bestaat dus uit het rentepercentage van BNG voor Vaste geldleningen openbare lichamen 25 jaar vast en de opslag van 1,5%.

De canon wordt ieder jaar vastgesteld op basis van het BNG rentepercentage per 2 januari voor dat jaar. De contracten in dat betreffende jaar worden met dit percentage (en de opslag van 1,5%) afgesloten. Dit canonpercentage geldt gedurende de gehele looptijd bij tijdelijke erfpacht van het contract dan wel voor het eerste tijdvak bij voortdurende erfpacht. Het canonpercentage wordt gebruikt bij nieuwe uitgaven of bij canonherziening waarbij in het verleden nog geen canonpercentage is gehanteerd. Bij de eerste canonherziening wordt het canonpercentage

Voorbeeld:

Het rentepercentage BNG Vaste geldleningen voor openbare lichamen 25 jaar vast bedraagt op 2 januari 2017 1,41%. Vermeerderd met 1,5% opslag is het canonpercentage voor 2017 2,91%.

⁹ Een opslag van 1,5% is gebruikelijk en wordt gehanteerd door veel overheden. Het sluit aan op onder meer de conclusies van Commissie De Jong die het uitvoering van het erfpachtbeleid van Staatsbosbeheer heeft onderzocht. Zie "Groene erfpacht in balans" van 28 mei 2009

Erfpachtbeleid gemeente Gooise Meren 2017

van dat jaar vastgesteld. Dit canonpercentage geldt dan voor de resterende looptijd en wordt gebruikt voor de verdere canonherzieningen. Het College heeft de bevoegdheid om gemotiveerd af te wijken van het vorengenoemde uitgangspunt. Uitgangspunt is namelijk dat de canon aansluit op de marktsituatie. Als blijkt dat door stijging van rente het canonpercentage met opslag dermate hoog wordt dat dit percentage niet meer redelijk is, dan kan het College hiervan gemotiveerd afwijken.

De canonbetaling geschiedt bij vooruitbetaling. De betalingsmomenten zijn opgenomen in de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017. Dit is in beginsel één keer per jaar –per januari- tenzij in de erfpachtakte hiervan wordt afgeweken

Beleid

Het canonpercentage baseren op:

1. *Het rentepercentage van BNG voor vaste geldleningen openbare lichamen vast.*
2. *De rentestand van 2 januari van elk jaar en deze gedurende het hele jaar vast te klikken (2017: 1,41%)*
3. *De rente te verhogen met een risico-opslag van 1,5% om de kosten en risico's van het erfpachtcontract te dekken.*
4. *Voor de bestaande erfpachtrechten waarin het contract geen expliciet canonpercentage wordt genoemd, geldt het canonpercentage van het jaar van de canonherziening.*
5. *Het College heeft de bevoegdheid om gemotiveerd van (de wijze van methodiek van) het canonpercentage af te wijken.*

10. Canonherziening en indexatie

Uitgangspunt: canonherziening geschiedt iedere 10 jaar (door het contractueel overeengekomen rentepercentage te vermenigvuldigen met de nieuwe getaxeerde grondwaarde). Elke jaar vindt indexatie van de canon plaats. Voor de canonherziening geldt een geschillenregeling.

De canonherziening geschiedt 1 keer per 10 jaar, in beginsel voor ieder bestaand en nieuw contract. Op basis van de dan geldende actuele grondwaarde wordt de canon met de contractueel vastgelegde canonpercentage herzien. Hiermee blijft de canon de waardeontwikkeling van de grond volgen. Dit betekent voor sommige bestaande erfpachtcontracten een grote overgang. De bewuste contracten hebben nog een historisch lage nominale canon. Deze canon is niet representatief voor het huidige niveau van de grondwaarde. De herziening van de canon van sommige bestaande contracten is nooit op basis van marktconformiteit gebeurd. Hoewel dit wel al was besloten door de voormalige gemeente Naarden, komt het effect van dit besluit nu pas¹⁰. De eerstkomende canonherziening kan dus betekenen dat de canon meer dan verzevenvoudigd wordt (zie voorbeeld). De gemeente realiseert zich dit effect op de erfpacht voor de erfpachthouder. Om deze grote overgang financieel dragelijk te maken voor de betreffende erfpachter, geeft de gemeente voor deze erfpachtcontracten een ingroeiregeling van 4 jaar. In jaar 4 zit de canon dan op het niveau van de herziening. Zo went de erfpachter gedurende een aantal jaren aan de nieuwe hoogte van de canon. Bovendien is een grote canonsprong zonder ingroeiregeling in het huidige maatschappelijk verkeer niet meer gebruikelijk.

Voorbeeld	
Getaxeerde grondwaarde	€ 125.500
Depreciatiefactor ¹¹	0,75
Canonpercentage	2,91%

¹⁰ besluit gemeente Naarden d.d. 29 september 1994 met raadsvoorstelnummer 78.

¹¹ Met depreciatiefactor van 0,75 wordt 25% van de grondwaarde afgetrokken omdat de grond al bebouwd is. Een depreciatiefactor maakt de grondwaarde van bebouwde grond gelijkwaardig aan de grondwaarde van onbebouwde grond.

Erfpachtbeleid gemeente Gooise Meren 2017

De grondwaarde wordt vastgesteld door een grondquote te nemen van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde is objectief bepaald en staat open voor bezwaar en beroep. De grondquote wordt (eenmalig) vastgesteld door onafhankelijke deskundigen. Op deze

uitkomst wordt een depreciatiefactor van 0,75 toegepast. De gemeente hanteert met depreciatiefactor van 0,75 een korting van 25% op de grondwaarde omdat de grond al bebouwd is. De gemeente sluit hiermee aan op het gangbare beleid en praktijk die ook in andere gemeente worden gevoerd (onder meer in Amsterdam en Den Haag).

Canon oud (historisch en nominaal)	€ 553,94
Canon nieuw	€ 2.739,04
Ingroei jaar 1 2017/2018	€ 1.099,74
Ingroei jaar 2 2018/2019	€ 1.645,74
Ingroei jaar 3 2019/2020	€ 2.191,74
Jaar 4 en verder	€ 2.739,04

Tegen de canonherziening kan de erfpachter in bezwaar komen op de wijze die in het bestaande contract of in de Algemene Bepalingen is vastgelegd. In de meeste gevallen leidt dit tot een deskundigenoordeel die de hoogte van de grondwaarde en canon bepaalt.

Om de canonsprong van de 10 jaarlijkse herziening overzichtelijk te maken, wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. De canon volgt de inflatie. Voor de indexatie hanteert de gemeente ConsumentenPrijnsIndex (CPI), reeks "Alle huishoudens", op basis van 2015=100

Beleid

De canonherziening wordt voor nieuwe en bestaande erfpachtcontracten gebaseerd op de navolgende uitgangspunten:

1. *Marktconforme grondwaarde (getaxeerd vrij en onbezwaard);*
2. *Een depreciatiefactor van 0,75 (korting van 25% op de grondwaarde)*
3. *De rentepercentage bij vestiging van de erfpacht of - in geval van bestaande contracten zonder canonpercentage- de canonpercentage van het jaar van herziening voor de berekening van de canon*
4. *Een ingroeiregeling van 4 jaar om van de oude naar de nieuwe canon te komen.*
5. *De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met ConsumentenPrijnsIndex (CPI), reeks "Alle huishoudens", op basis van 2015=100*

11.

D

Duur van de erfpacht

Uitgangspunt: voor nieuwe en niet strategische grond geldt voortdurende erfpacht met tijdvakken van 50 jaar. Erfpachters van strategische grond krijgen (of houden) erfpacht voor een bepaalde tijd.

Het bestaande erfpachtbestand is gebaseerd op erfpacht voor bepaalde tijd. De erfpacht eindigt dus op een zeker moment. Overeenkomstig punt 7. stelt de gemeente de erfpachter in de gelegenheid om dit eindigend contract om te zetten naar voortdurende erfpacht (voor zover niet strategisch). Bij voortdurende erfpacht blijft de erfpacht letterlijk voortduren. De tijdvakken zijn de ijkmomenten om de erfpacht te actualiseren. De gemeente stelt de erfpachter zelfs in de gelegenheid om eigenaar te worden van de grond (voor zover niet strategisch). Dan beschikt de erfpachter niet langer over erfpacht en is hij vol eigenaar van zijn grond.

Bij nieuwe vestiging van erfpacht maakt de gemeente eerst de afweging of de grond strategisch is of niet. Dit bepaalt namelijk de duur van de overeenkomst. Heeft de gemeente reden tot vestiging van erfpacht en deze erfpacht is niet aan te merken als strategisch dan kiest de gemeente voor voortdurende erfpacht met een tijdvak voor actualisatie van 50 jaar. Dit geeft de erfpachter zekerheid en comfort.

Erfpachtbeleid gemeente Gooise Meren 2017

Bij gronden die strategisch zijn, past erfpacht voor bepaalde tijd beter. De erfpacht is dus eindigend. Voor welke periode de erfpacht wordt afgesloten is maatwerk. Dit hangt af van het doel waarvoor de gemeente de erfpacht afsluit. Met dit doel moet de tijdsduur in overeenstemming zijn. Bij strategische gronden geldt immers dat de gemeente snel en relatief weer makkelijk over de grond kan beschikken.

Beleid

De duur hangt van het doel waarvoor de erfpacht wordt gevestigd.

1. *Geen strategisch oogpunt: voortdurende erfpacht met tijdvakken van 50 jaar*
2. *Strategische gronden: erfpacht met bepaalde tijd. Duur is afgestemd op het doel en is maatwerk.*

12. Algemene Erfpachtvoorwaarden gemeente Gooise Meren 2017

Uitgangspunt: nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden die voor alle bestemmingen toepasbaar zijn en aansluiten op de huidige maatschappelijke opvatting van erfpacht.

De voormalige gemeente Naarden beschikte over Algemene Erfpachtvoorwaarden. Deze bepalingen waren nog steeds gebaseerd op de oorspronkelijke Algemene Bepalingen uit 1954. De laatste herziening dateert uit 2012. De voormalige gemeenten Bussum en Muiden beschikten niet over specifieke Algemene Erfpachtbepalingen.

Met de harmonisatie is gekozen voor compleet nieuwe erfpachtbepalingen. Deze Algemene Erfpachtbepalingen zijn afgestemd op de huidige opvatting over erfpacht¹² en bieden de erfpachter duidelijkheid over de contractuele relatie die zij heeft met de gemeente.

De Algemene Erfpachtvoorwaarden gemeente Gooise Meren 2017 zijn op elke nieuwe uitgifte in erfpacht van toepassing. Om de innovatieve kracht en de mogelijkheid van maatwerk niet te ontnemen, leggen de Algemene Voorwaarden alleen de meest essentiële condities op. Op deze wijze wordt een structurele basis en beleidsmatige kader gewaarborgd voor de uitgifte in erfpacht. Met de nieuwe Algemene Erfpachtvoorwaarden gemeente Gooise Meren 2017 streeft de gemeente er naar om een transparant beeld te geven van de basisvoorwaarden waaronder zij erfpacht uitgeeft. De gemeente stimuleert het notariaat om in de akte van levering volledig te zijn en zo mogelijk de Algemene Erfpachtvoorwaarden gemeente Gooise Meren 2017 volledig uit te schrijven in de notariële akte in plaats van alleen er naar te verwijzen. Dit zorgt ervoor dat bij de inschrijving in de openbare registers de algemene erfpachtvoorwaarden zichtbaar zijn en dat voor iedereen duidelijk is onder welke condities de overdracht van het erfpachtrecht gebeurt. Dit geeft ook op de langere termijn een juiste weergave van de rechtsverhouding tussen erfpachter en de gemeente. De vestigingsakte vormt hiermee het afsprakenkader tussen erfpachter en de gemeente Gooise Meren.

Het college kan besluiten om in specifieke gevallen gemotiveerd van de nieuwe Algemene Erfpachtvoorwaarden Gemeente Gooise Meren 2017 af te wijken. De mogelijkheid hiertoe wordt geboden omdat de Algemene Erfpachtvoorwaarden Gemeente Gooise Meren 2017 generiek van aard zijn en op alle bestemming van toepassing zijn. Het erfpachtbestand van de gemeente is te gering om voor elke functie eigen erfpachtvoorwaarden op te stellen. Dit maakt de Algemene Erfpachtvoorwaarden Gemeente Gooise Meren 2017 goed toepasbaar voor elke functie en bestemming.

13. Bijzondere erfpachtdossiers

¹² Zie richtlijnen NVB

Erfpachtbeleid gemeente Gooise Meren 2017

In het erfpachtbestand zijn verschillende dossiers die opvallen. Het recht hiervan is namelijk al geëindigd. Op basis van de wet zijn deze rechten inmiddels stilzwijgend voortgezet¹³.

Om deze rechten weer gelijk te schakelen met de overige contracten, krijgen de erfpachters in 2017 een voorstel voor voortdurende erfpacht, voor zover zij niet beschikken over een erfpachtrecht dat als strategisch wordt aangemerkt. De erfpachters van deze contracten verkeren niet langer in onzekerheid over de erfpacht en de duur hiervan.

Mochten deze erfpachters overigens kiezen voor de aankoop van de blooteigendom in 2017, dan mogen zij aansluiten bij de uitgangspunten van dit beleid. Dit uit coulance en om de investering in de grond voor de erfpachters dragelijk te houden. Doordat hun recht is beëindigd, moeten zij eigenlijk de volledige grondwaarde betalen.

14. Verklarende woordenlijst

Een aantal termen in dit beleid vragen om een nadere uitleg:

Blooteigendom: de eigendom van de gemeente waarop de recht van erfpacht rust. De gemeente is nog eigenaar van de onroerende zaak, maar het genot en gebruik van deze onroerende zaak rust bij de erfpachter en niet bij gemeente.

Canonherziening: een bijstelling van de canon op basis van de actualisatie van de marktconforme grondwaarde. Volgens dit beleid gebeurt canonherziening 1 keer per 10 jaar.

Canonindexatie: de jaarlijkse correctie van de canon op de inflatie. Dit gebeurt aan de hand van de Consumentenprijs Index (CPI), reeks "Alle huishoudens", op basis van 2015=100

Contante waarde (CW): een term uit de financiële rekenkunde. Het is de waarde op dit moment van een bedrag (in dit beleid de canon en de grondwaarde bij het einde van de erfpacht) waarop de gemeente pas in de toekomst recht op heeft.

Depreciatiefactor: Een correctie op de grondwaarde die onbebouwd is. Bij bestaande erfpachten is de grond namelijk al bebouwd. Een depreciatiefactor maakt de grondwaarde van bebouwde grond daarmee gelijkwaardig aan de grondwaarde van onbebouwde grond.

Erfpacht bepaalde tijd (tijdelijke erfpacht): Een erfpachtrecht dat voor een bepaalde periode is afgesproken. Dit erfpacht recht eindigt met het verstrijken van de overeengekomen periode. De gemeente wordt dan weer volle eigenaar van de grond en kan dus in beginsel weer volledig beschikken over deze grond.

Voortdurende erfpacht: de erfpacht kent geen einde en blijft dus voor altijd voortduren. In tegenstelling tot eeuwigdurende erfpacht, gelden wel tijdvakken (in dit beleid 50 jaar). Na verloop van die tijdvakken, kan de gemeente nieuwe Erfpachtvoorwaarden opleggen. Bij eeuwigdurende erfpacht worden de canon en overige voorwaarden bij de uitgifte vastgesteld en die wijzigen dan niet meer.

BIJLAGE 1: Rekenmodellen koop blooteigendom wonen

De basis voor het effect van 30% op de grondwaarde en daarmee dat de blooteigendom 70% van de vrije verkoopwaarde waarde (zonder erfpacht) bedraagt, rust op de contante waarde **zonder** indexatie van de canon en grondwaarde. Deze indexatie corrigeert de bedragen op

¹³ Art. 5:98 (nieuw) BW

Erfpachtbeleid gemeente Gooise Meren 2017

de inflatie. Deze correctie blijft achterwege om de koop van de blooteigendom voor de erfpachter aantrekkelijk te maken.

Ook is een berekening als voorbeeld opgenomen inclusief de indexatie (dus wel correctie op de inflatie). Dit om het verschil te laten zien.

De gemeente baseert het percentage van 30% dus op de contante waarde berekening zonder index.

De uitgangspunten en samenvatting:

UITGANGSPUNTEN EN SAMENVATTING BEREKENING WAARDE BLOOTEIGENDOM ZONDER INDEX		
Getaxeerde grondwaarde vrij van erfpacht	€ 125.500,00	
Huidige canon	€ 553,74	
Grondwaarde bij einde erfpacht	€ 125.500,00	
Einde erfpacht	31 maart 2032	
Discontovoet	3%	
Koopsom op basis van (N)CW		€ 87.164,19
percentage 30% van de getaxeerde grondwaarde		€ 87.850,00
percentage 40% (alleen in 2017) grondwaarde		€ 75.300,00

		Termijn	Canon	Geïndexeerde canon	Eindwaarde	Totaal	Cw
canon	€ 553,74	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
index	0%	1	€ 553,74	€ 553,74	€ 0,00	€ 553,74	€ 537,61
rente	3%	2	€ 553,74	€ 553,74	€ 0,00	€ 553,74	€ 521,95
termijnen	15	3	€ 553,74	€ 553,74	€ 0,00	€ 553,74	€ 506,75
eindwaarde	€ 125.500,00	4	€ 553,74	€ 553,74	€ 0,00	€ 553,74	€ 491,99
		5	€ 553,74	€ 553,74	€ 0,00	€ 553,74	€ 477,66
		6	€ 553,74	€ 553,74	€ 0,00	€ 553,74	€ 463,75
NCW	€ 87.164,19	7	€ 553,74	€ 553,74	€ 0,00	€ 553,74	€ 450,24
Controle	€ 87.164,19	8	€ 553,74	€ 553,74	€ 0,00	€ 553,74	€ 437,13
		9	€ 553,74	€ 553,74	€ 0,00	€ 553,74	€ 424,40
		10	€ 553,74	€ 553,74	€ 0,00	€ 553,74	€ 412,03
		11	€ 553,74	€ 553,74	€ 0,00	€ 553,74	€ 400,03
		12	€ 553,74	€ 553,74	€ 0,00	€ 553,74	€ 388,38
		13	€ 553,74	€ 553,74	€ 0,00	€ 553,74	€ 377,07
		14	€ 553,74	€ 553,74	€ 0,00	€ 553,74	€ 366,09
		15	€ 553,74	€ 553,74	€ 125.500,00	€ 126.053,74	€ 80.909,10

UITGANGSPUNTEN EN SAMENVATTING BEREKENING WAARDE BLOOTEIGENDOM MET INDEX		
--	--	--

Erfpachtbeleid gemeente Gooise Meren 2017

Getaxeerde grondwaarde vrij van erfpacht	€ 125.500,00	
Huidige canon	€ 553,74	
Grondwaarde bij einde erfpacht	€ 169.000,00	
Einde erfpacht	31 maart 2032	
Discontovoet	3%	
Inflatiecorrectie	2%	
Koopsom op basis van (N)CW		€ 116.163,96
percentage 30% van de getaxeerde huidige grondwaarde		€ 87.850,00
percentage 40% (alleen in 2017) huidige grondwaarde		€ 75.300,00

		Termijn	Canon	Geïndexeerde canon	Eindwaarde	Totaal	Cw
canon	€ 553,74	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
index	2%	1	€ 553,74	€ 564,81	€ 0,00	€ 564,81	€ 548,36
rente	3%	2	€ 564,81	€ 576,11	€ 0,00	€ 576,11	€ 543,04
termijnen	15	3	€ 576,11	€ 587,63	€ 0,00	€ 587,63	€ 537,77
eindwaarde	€ 169.000,00	4	€ 587,63	€ 599,39	€ 0,00	€ 599,39	€ 532,55
		5	€ 599,39	€ 611,37	€ 0,00	€ 611,37	€ 527,38
		6	€ 611,37	€ 623,60	€ 0,00	€ 623,60	€ 522,26
NCW	€ 116.163,96	7	€ 623,60	€ 636,07	€ 0,00	€ 636,07	€ 517,19
Controle	€ 116.163,96	8	€ 636,07	€ 648,79	€ 0,00	€ 648,79	€ 512,16
		9	€ 648,79	€ 661,77	€ 0,00	€ 661,77	€ 507,19
		10	€ 661,77	€ 675,01	€ 0,00	€ 675,01	€ 502,27
		11	€ 675,01	€ 688,51	€ 0,00	€ 688,51	€ 497,39
eindwaarde is grondwaarde 2017 € 125.500		12	€ 688,51	€ 702,28	€ 0,00	€ 702,28	€ 492,56
geïndexeerd met 2%		13	€ 702,28	€ 716,32	€ 0,00	€ 716,32	€ 487,78
		14	€ 716,32	€ 730,65	€ 0,00	€ 730,65	€ 483,04
		15	€ 730,65	€ 745,26	€ 169.000,00	€ 169.745,26	€ 108.953,02