Grondslagen erfpachtcanon en afkoop in Utrecht en Den Haag

Gemeente Utrecht

De gemeente Utrecht geeft in erfpacht uit tegen een eenmalige canon(afkoopsom); jaarlijkse canonbetaling is niet mogelijk. De eenmalige canon (afkoopsom) is gelijk aan de grondprijs, die in hun benadering gelijk is aan de grondwaarde van eigendom [1].

Gemeente Den Haag

artikel 8 De vaststelling van de canon en de grondwaarde

8.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon alsmede uit een bedrag aan beheerkosten (HN 2015: € 25,50/jaar); de canon wordt berekend aan de hand van de voor de grond voor het moment van uitgifte overeengekomen grondwaarde vermenigvuldigd met het dan geldende canonpercentage.

8.2 De in artikel 8. 1 bedoelde grondwaarde wordt overeengekomen met inachtneming van eventueel terzake geldende overheidsvoorschriften, de ontwikkeling in de marktprijzen van onroerende za ken, alsmede met het oog op het gebruik van de grond en de opstallen dat aan de erfpachter is of wordt toegestaan.

8.3 Burgemeester en wethouders zullen het in artikel 8. 1 bedoelde canonpercentage jaarlijks vaststellen en in het openbaar doen bekend maken . Het canonpercentage wordt bepaald door het gemiddelde van het rentepercentage per vijftien november van elk jaar van:

a) door de :N.V Bank Nederlandse Gemeenten te verstrekken lineaire leningen met een looptijd van twintig (20) jaar en wederzijdse rente-aanpassing na tien (10) jaar;

b) hypothecaire leningen zonder overheidsgarantie, ter hoogte van maximaal zeventig procent (70%) van de taxatiewaarde, met een rentevaste periode van vijf (5) jaren bij eerste afsluiting op nieuwbouw verstrekt door leningverstrekkende instellingen.

8.4 Burgemeester en wethouders zullen het in artikel 8. 1 bedoelde bedrag ten behoeve van het beheer van de door de gemeente uitgegeven rechten van erfpacht jaarlijks aanpassen aan de hand van een gangbaar algemeen prijsindexcijfer, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut.

artikel 9 Afkoop van de canon

9.1 De erfpachter is vóór de uitgifte gerechtigd de jaarlijks door hem verschuldigde canon en beheerkosten eeuwigdurend af te kopen en deze ineens en bij vooruitbetaling aan de gemeente te voldoen door storting van het overeengekomen bedrag van de grondwaarde (HN: bij uitgifte) en de gekapitaliseerde waarde van de beheerkosten (HN 2015: € 213)uiterlijk op de dag waarop de akte van vestiging van zijn recht wordt verleden.

9.2 Nadat de uitgifte Van de grond heeft plaatsgehad is afkoop en vooruitbetaling van de canon als voorzien in artikel 9. 1 uitsluitend mogelijk na goedkeuring van een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter door burgemeester en wethouders.
Indien burgemeester en wethouders goedkeuring tot afkoop en vooruitbetalil1g der canon verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de delging van verliezen die door de vooruitbetaling der canon bij de gemeente ontstaan.

9.3 Teruggave van ingevolge artikel 9. 1 en 9.2 gestorte bedragen kan niet worden gevorderd. In geval van beëindiging van de erfpacht door de gemeente om redenen van algemeen belang wordt bij het bepalen Van de schadevergoeding met de ingevolge artikel 9.1 en 9.2 gestorte bedragen rekening gehouden.

9.4 Afkoop en vooruitbetaling van de canon en de beheerkosten bij uitgifte worden geconstateerd in de akte van vestiging. Afkoop en vooruitbetaling van de canon en de beheerkosten na de uitgifte worden vastgelegd in een notariële akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter doet inschrijven in de openbare registers.

9.5 Burgemeester en wethouders zullen het in artikel 9.1 bedoelde bedrag van de gekapitaliseerde waarde van de beheerkosten jaarlijks aanpassen aan de hand van een gangbaar algemeen prijsindexcijfer, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut.

artikel 11 Aanpassing van de canon

11.1 De door de erfpachter verschuldigde canon wordt telkens na verloop van een periode van vijf jaar ten behoeve van de daaraan volgende periode van vijf jaar, aangepast.
De aanpassing wordt als volgt berekend: aangepaste canon= grondwaarde x het canonpercentage als bedoeld in artikel 11.2

11.2 Als het nieuwe canonpercentage gaat gelden het laatste percentage dat voor de aanpassing door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 8.3 is vastgesteld . De vijfjaarlijkse periode wordt steeds berekend vanaf een januari of een juli. De eerste periode wordt berekend vanaf een januari respectievelijk een juli volgend op de ingangsdatum van de erfpacht. De eerste en daarop volgende aanpassingen vinden telkens na een periode van vijf jaar aldus plaats. Een canonherziening ingevolge artikel 12 (HN: wijziging met meerwaarde) brengt geen verandering in het tijdstip van aanpassing van de canon ingevolge artikel 11.1 . aanpassing vindt dan plaats van de gehele nieuwe canon.

11.3 Burgemeester en wethouders doen mededeling aan de erfpachter van het bedrag van de overeenkomstig artikel 11.1 en 11.2 aangepaste canon uiterlijk drie maanden voordat ingevolge artikel 10.1 de eerste termijn van de aangepaste canon opeisbaar is geworden.

---

1 **Afschaffing erfpacht nieuwbouw Utrecht (bron: link website Utrecht)**
De gemeente Utrecht stopt in 2015 met de uitgifte van grond in erfpacht voor koopwoningen in nieuwbouwprojecten waarin wonen de hoofdfunctie vormt.
Eén van de belangrijkste redenen voor de gemeente om tot op heden te kiezen voor uitgifte in erfpacht in plaats van levering in eigendom is dat in de erfpachtvoorwaarden door de gemeente voorwaarden kunnen worden gesteld aan het gebruik van de grond en de gebouwen die erop staan dan wel komen te staan. Voor woongebieden kan echter al voldoende sturing aan het gebruik van de grond worden gegeven via het bestemmingsplan. De levering van grond in eigendom in plaats van uitgifte in erfpacht heeft geen financiële gevolgen. In beide gevallen ontvangt de gemeente de marktwaarde van de grond.