Alles over het canonpercentage bij eeuwigdurende erfpacht

Mensen die vastgoed bezitten op grond van de gemeente betalen hiervoor een vergoeding, de erfpachtcanon. Bij het berekenen van dit bedrag is eenmalig het zogenaamde canonpercentage nodig. Het canonbedrag wordt namelijk berekend door de volgende som: canonpercentage x erfpachtgrondwaarde.
Het canonpercentage is voor de meeste erfpachters maar één keer van belang: bij uitgifte en daarna nooit meer. Alleen als u uw erfpachtrecht wilt wijzigen kan het zijn dat de erfpacht opnieuw wordt bepaald. Ook daarvoor wordt dan het canonpercentage gebruikt.

In dit artikel meer uitleg over het canonpercentage en de manier waarop deze wordt bepaald, als het aan het college ligt. De gemeenteraad moet hier nog wel mee akkoord gaan.

Voor eeuwigdurende erfpacht is het actuele canonpercentage 2,39%. En het zal bij rentestijgingen nooit hoger worden dan 4,23%. Erfpachters hebben echter alleen te maken met het actuele canonpercentage en dan alleen op het moment van uitgifte. Dan wordt het canonbedrag bepaald, dat daarna voor altijd vast staat en alleen nog stijgt met de inflatie. Bij eventuele verkoop blijven de afspraken bestaan, maar worden deze overgedragen aan de nieuwe koper. Deze heeft dus niets meer te make met het canonpercentage, maar alleen nog met het canonbedrag. Tenzij hij of zij zelf wijzigingen aanvraagt, bijvoorbeeld bij splitsing of bestemmingswijziging. Of als hij of zij de canonverplichting wil afkopen.

De gemeente stelt de erfpachtgrondwaarde en de canon bij eeuwigdurende erfpacht vast bij:

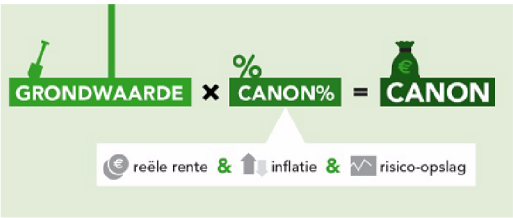
- uitgifte: de eerste keer dat grond in erfpacht wordt uitgegeven door de gemeente (meestal nieuwbouw).
- overstap vanuit het huidige stelsel: bestaande erfpachters die al een erfpachtcontract hebben kunnen overstappen naar het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht
- tussentijdse wijzigingen op verzoek van de erfpachter in bestaande erfpachtcontracten (bijvoorbeeld splitsing of bestemmingswijziging).

In het huidige voortdurende erfpachtstelsel bepaalt het canonpercentage ook bij het einde van een tijdvak het nieuwe canonbedrag op basis van de actuele erfpachtgrondwaarde. Bij eeuwigdurende erfpacht vervalt deze situatie, want eenmaal in het nieuwe stelsel zijn canonherzieningen verleden tijd en is het canonbedrag voor altijd duidelijk. Erfpachters kunnen op elk moment kiezen voor afkoop van de canon. Zie het artikel over tussentijdse afkoop.

ACHTERGROND

Berekenen canonbedrag

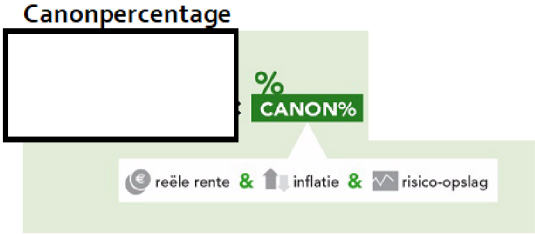
Voor het berekenen van het canonbedrag zijn twee zaken nodig: de erfpachtgrondwaarde van uw huis of bedrijfspand en het canonpercentage.
De erfpachtgrondwaarde wordt vermenigvuldigd met het actuele canonpercentage. Het bedrag dat hieruit komt is de vergoeding die u jaarlijks moet betalen, de erfpachtcanon.



Erfpachtgrondwaarde
De erfpachtgrondwaarde is bij de meeste woningen bepaald tussen de gemeente en de ontwikkelaar, die het vastgoed ontwikkelt en verkoopt. Maar het kan ook direct tussen gemeente en erfpachter worden geregeld, zoals bij zelfbouwkavels, of in geval van een overstap van het oude naar het nieuwe stelsel.

Bij tussentijdse wijzigingen, zoals splitsing of bestemmingswijzigingen, wordt de erfpachtgrondwaarde bepaald aan de hand van de zogenaamde residuele grondwaardemethode. Dat betekent dat de marktwaarde van een pand (bij bestaande bouw gaan we straks, bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, uit van de WOZ-waarde) wordt verminderd met de opstalwaarde. De opstalwaarde wordt bepaald door de bouwkosten en bijkomende kosten, zoals architect, ontwikkelaar, leges etc en de leeftijd van het vastgoed. Daarbij blijft dan de erfpachtgrondwaarde over.
Bij de overstap naar het nieuwe stelsel geldt straks een andere berekening voor de erfpachtgrondwaarde: WOZ-waarde x buurtstraatquote. Zie voor meer uitleg uitleg het artikel

Canonpercentage



Het canonpercentage is opgebouwd uit drie elementen:

- *de reële rente* die door de gemeente wordt begrensd tussen de 1% en de 3% om de erfpachter te beschermen tegen rentestijgingen.
- *inflatieverwachting* van 2%
- een *risico-opslag* van 1,5%

De risico-opslag is nodig omdat de gemeente op meerdere terreinen risico loopt. De twee meest bepalende zijn:

- het risico dat de rente voor de lening die zij aangaat voor het bouwrijp maken van grond stijgt boven de canon die ze als vergoeding terugkrijgt.
- en het risico dat een erfpachter niet betaalt.

In het canonpercentage wordt dan ook rekening gehouden met 1,5% risico-opslag.

Het canonpercentage wordt ieder jaar vastgesteld in het grondprijsbeleid.

Welke keuze heeft u als erfpachter?
Afhankelijk van uw persoonlijke situatie kunt u een afweging maken tussen de canon jaarlijks betalen of de canon in één keer afkopen. De afkoopsom kunt u vaak meenemen in uw hypotheek.

Het actuele canonpercentage is nu vaak lager dan de hypotheekrente wanneer u deze lang vastzet.

Afkopen kan nu (in het voortdurende erfpachtstelsel) nog alleen voor de looptijd van uw tijdvak, maar straks bij eeuwigdurende erfpacht voor altijd. Ook bij de berekening van de afkoopsom wordt het canonpercentage gebruikt: de jaarlijkse canon wordt dan gedeeld door het canonpercentage dat op dat moment geldig is. Het bedrag dat hieruit komt is de afkoopsom.