
Onderwerp	Vaststellen erfpachtcanon en indexering 2021
Portefeuillehouder	De heer T.A.H.M. Blankers

Aanleiding / voorgeschiedenis

Onze gemeente heeft sinds 2014 een erfpachtregeling. In de Algemene Erfpacht Voorwaarden (AEV) staat dat u jaarlijks het canonpercentage vaststelt en openbaar maakt. Ook staat in de voorwaarden dat lopende overeenkomsten worden geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex.

Voorgesteld wordt om het canonpercentage voor 2021 vast te stellen op het minimumpercentage van 4% en de lopende overeenkomsten te indexeren met 1,2%.

Feitelijke informatie

Canonpercentage nieuwe overeenkomsten

Op grond van artikel 2.4, lid c, van de AEV wordt het canonpercentage voor 2021 bepaald door het op 15 november 2020 geldende rentepercentage van de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) voor lineaire leningen met een looptijd van 25 jaar, te vermeerderen met een opslag van 0,5% voor administratie- en beheerskosten. Dit rentepercentage was op 16 november 2020 0,11% (15 november was een zondag). Dit zou, inclusief de opslag voor administratie- en beheerskosten, leiden tot een afgerond canonpercentage voor 2021 van 0,6%. Echter, omdat het rentepercentage inclusief opslag op de peildatum lager was dan 4%, is artikel 2.4, lid d, van de AEV van kracht. Dit artikel bepaalt dat als het berekende canonpercentage inclusief 0,5% opslag voor administratie- en beheerskosten lager is dan 4%, het minimum canonpercentage van 4% inclusief administratie- en beheerskosten geldt.

Indexeren lopende overeenkomsten

Naast de vaststelling van het canonpercentage per 1 januari 2021 voor nieuwe overeenkomsten, moeten de lopende overeenkomsten worden geïndexeerd conform artikel 2.4, lid e, van de AEV. Dit gebeurt aan de hand van de 'Consumentenprijsindexcijfers (CPI) totaal bestedingen (2015=100)'. De indexatie wordt vastgesteld op basis van de jaarmutatie van het indexcijfer oktober ten opzichte van oktober in het voorafgaande jaar. Het CPI-cijfer oktober 2020 ten opzichte van oktober 2019 is 1,2%.

Afweging

Op basis van de AEV wordt voorgesteld om het canonpercentage voor 2021, gelijk aan dat van 2020, vast te stellen op het minimumpercentage van 4% inclusief 0,5% opslag voor administratie- en beheerskosten. Gelet op de actuele rentestanden die de markt biedt voor 25 jaar vaste lineaire hypotheekleningen zonder Nationale Hypotheekgarantie (gemiddeld 2,34%) wordt een minimum canonpercentage van 4% inclusief 0,5% opslag voor administratie- en beheerskosten reëel geacht. Het vaststellen van een canonpercentage dat reëel is, moet voorkomen dat erfpacht als goedkoop alternatief gezien kan worden voor hypotheekfinanciering. Verder wordt voorgesteld om de lopende overeenkomsten conform de AEV te indexeren met 1,2%.

Inzet van middelen

In de meerjarenbegroting zijn alleen de gesloten overeenkomsten ingerekend. Het vaststellen van het canonpercentage 2021 heeft daarom geen financiële gevolgen. Voor de lopende overeenkomsten is in de begroting rekening gehouden met een indexering van 1,4%. Het effect van de voorgestelde, iets lagere, indexering is marginaal.

Risico's

Dit voorstel heeft geen risico's.

Procedure / vervolgstappen

Uw besluit treedt in werking op 1 januari 2021 en wordt voorafgaand daaraan bekendgemaakt in het elektronisch Gemeentebblad, te vinden op www.overheid.nl. Het besluit wordt ook bekendgemaakt op de gemeentelijke informatiepagina Nu & Morgen in het Weekblad Heusden en op onze gemeentelijke website.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 15 december 2020

besloten:

- het canonpercentage voor 2021 vast te stellen op 4%;
- alle lopende erfpachtovereenkomsten per 1 januari 2021 te indexeren met 1,2%.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans