



Beleidsnota Erfpacht 2025



Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	3
1.1 Introductie.....	3
1.2 Schiedamse erfpacht.....	3
1.3 Reikwijdte / doelgroep.....	4
1.4 Participatie.....	4
1.5 Relatie met bestaand erfpachtbeleid.....	5
1.6 Relatie met Nota Grond 2025.....	5
1.7 Leeswijzer.....	5
2 Erfpacht en woningmarkt.....	7
2.1 Einde looptijd.....	8
2.2 Einde afkooptijdvak.....	10
2.3 Einde canonperiode.....	12
2.4 Conversie naar eigendom.....	13
2.5 Relatie conversie naar eigendom en beleid einde looptijd.....	15
3 Alternatieve wijze grondwaarde bepaling.....	16
3.1 Nieuwe werkwijze.....	16
3.2 Taxatie van grondwaarde.....	18
4 Canonsprong.....	19
4.1 Uitgangspunten niveau van de canon.....	19
4.2 Introductie keuze voor ingroei.....	20
4.3 Beleid klimcanon.....	21
Bijlage 1: Routekaart 2025 – 2026 Erfpacht.....	23
Routekaart.....	23
Erfpacht en woningmarkt.....	23
Alternatieve wijze grondwaardebepaling.....	27
Canonsprong.....	28
Monitoring en voortgang routekaart.....	28
Bijlage 2: begrippenlijst 2025.....	29

1 Inleiding

1.1 Introductie

Voor ligt de beleidsnota Erfpacht 2025 waar nieuwe beleidsregels worden toegevoegd en enkele beleidsaanpassingen worden doorgevoerd. Daarmee is de beleidsnota Erfpacht 2025 voor het eerst sinds 2004/2005¹ weer een nota inclusief een grote beleidswijziging.

De aanleiding voor de nieuwe beleidsregels en beleidsaanpassingen is divers. Hoge prioriteit heeft het wegnemen van belemmeringen die de verkoopbaarheid van woningen op erfpachtgrond momenteel in de weg staan. Ook maakt de Gemeente Schiedam een inhaalslag op het gebied van informatieverschaffing, toegankelijkheid van informatie en klantgerichtheid. In lijn met de Handreiking *Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen* spelen verspreid door deze beleidsnota de kernwoorden kenbaarheid, voorspelbaarheid en transparantie steeds een rol.

1.2 Schiedamse erfpacht

Bij de koop van een woning op in erfpacht uitgegeven gronden, gelden erfpachtvoorwaarden die door de gemeente (erfverpachter) zijn opgesteld. Erfpachtvoorwaarden zijn de algemene regels welke de gemeente Schiedam heeft vastgesteld voor alle erfpachtrechten die worden uitgegeven. De oudste Schiedamse algemene erfpachtvoorwaarden dateren van 1906. Maar ook voor 1900 zijn erfpachtrechten gesignaleerd. Vervolgens heeft de raad in 1926, 1959, 1974, 1980, 1988, 1992, 2004 en 2020 nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden vastgesteld.

In een individuele erfpachtovereenkomst kunnen specifieke afspraken worden opgenomen, dit zijn de erfpachtbepalingen. Omdat erfpacht niet gebonden is aan een persoon, maar aan een woning en de grond, zijn ook opvolgende kopers gebonden aan de erfpachtbepalingen.

Algemene erfpachtvoorwaarden

Het is gebruikelijk dat bij het vestigen van een recht van erfpacht algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing worden verklaard. En in de vestigingsakte wordt gewoonlijk ook een aantal bijzondere erfpachtbepalingen opgenomen om zaken aanvullend te regelen.

Aanpassing van erfpachtbepalingen

Een erfpachtrecht is te zien als een privaatrechtelijke overeenkomst met als bijzonderheid dat de contractuele afspraken 'kleven' aan het kadastrale perceel. Het is

¹ In 2004/2005 werd conversie van erfpacht naar eigendom ingevoerd, wat ook leidde tot (een beperkte mogelijkheid van) rechtstreekse verkoop van grond als nieuwe vorm van gronduitgifte.

een overdraagbaar recht. De partij die het recht koopt van zijn voorganger, raakt automatisch gebonden aan de bestaande contractuele afspraken. Het is mogelijk om de contractuele afspraken te wijzigen. Zo'n wijziging moet gebaseerd zijn op wederzijdse instemming. Met name voor het aanpassen van het bedrag van de canon is steeds een regeling opgenomen, voor het geval dat geen overeenstemming kan worden bereikt. In dat geval benoemt de rechter deskundigen die hem een advies, of die zelf een oordeel geven.

Door dit principe zijn de diverse versies van algemene erfpachtvoorwaarden in omloop en nog steeds geldend en van belang. Sinds januari 2025 zijn alle algemene erfpachtvoorwaarden gepubliceerd op de website van de gemeente Schiedam (nu ook de oudere versies).

Beleid

Met de vaststelling van nieuw en aanvullend erfpachtbeleid wordt enerzijds vastgelegd wat een bestendige gedragslijn is van de gemeente bij het beheer van de erfpachtrechten. En anderzijds worden noviteiten geïntroduceerd die, pas na bereiken van overeenstemming over gewijzigde bepalingen, resulteren in gewijzigde erfpachtrechten. Een voorbeeld hiervan is de introductie destijds van de mogelijkheid van conversie van erfpacht naar eigendom.

De stappen richting het in uitvoering brengen van de nieuwe en aangepaste beleidsregels zijn in hoofdlijn uitgewerkt in bijlage 1 waar deze middels een routekaart worden toegelicht op inhoud en planning. De voortgang van de uitvoering rapporteert uw college vanaf november 2025 middels een separate paragraaf in het MPG (MeerjarenPerspectief Grondexploitaties). Dit zolang de routekaart niet is afgerond.

1.3 Reikwijdte / doelgroep

Doelgroepen

De doelgroep voor de voorliggende beleidsaanpassingen bestaat uit de particuliere woningerfpachten, dit inclusief de daarbij behorende garageboxen, bergingen, parkeerplaatsen en tuinen. Het gaat om zowel grondgeboden woningen als om gestapelde bouw (appartementsrechten). Losse woningen in bezit bij een particuliere of kleine beleggers behoren ook tot de doelgroep. Reeksen woningen in commercieel of sociaal bezit vallen in principe buiten de doelgroep.

Niet tot de doelgroep behoren bedrijfsmatige erfpachtrechten, ongeacht het feit of deze binnen of buiten bedrijventerreinen zijn gesitueerd, sociale woningbouw en maatschappelijke en/of religieuze functies.

1.4 Participatie

Het organiseren van participatie bij beleidsvorming draagt bij aan het creëren van draagvlak en is van groot belang bij het vergaren van kennis. De materie is complex en veel is ooit al bedacht of onderzocht. Hierdoor is vooral invulling gegeven aan consultatieve participatie. Er hebben besprekingen plaatsgevonden met de gemeenten

Vlaardingen, Rotterdam, Zaanstad en Utrecht. Ook is informatie ingewonnen bij de gemeente Den Haag en Amsterdam. Er zijn gesprekken gevoerd met notarissen, makelaars, taxateurs, hypotheekadviseurs en een bank. Ook De RBG en twee softwareleveranciers zijn bezocht. Daarnaast zijn er bijeenkomsten geweest met het Platform VvE.

1.5 Relatie met bestaand erfpachtbeleid

De in deze nota beschreven nieuwe en aanvullende beleidsregels komen bij de bestaande beleidsregels. Er is tot op heden niet zoiets als hét bestaand erfpachtbeleid, in de vorm van een eerdere Nota Erfpacht. In het kader van transparantie is een belangrijke vervolgstap het overzichtelijk samenvatten van de in de loop der tijd gestapelde beleidsregels en deze zowel middels een nota als in samenvatting digitaal op de gemeentelijke website te ontsluiten.

1.6 Relatie met Nota Grond 2025

Ten tijde van de Kadernota Grond 2020 vormde het gronduitgiftebeleid een separaat hoofdstuk in de Kadernota. Daaronder viel ook veel beleid rond het beheer van bestaande erfpachtrechten. Dat heeft weinig met gronduitgifte te maken. Nu is het de keuze om een strikter onderscheid te hebben tussen enerzijds grondpolitiek en de daarbij in te zetten instrumenten en anderzijds beleid rond het langdurig beheer van een grote hoeveelheid (reeds gevestigde) erfpachtrechten. Om die reden zijn er twee aparte beleidsnota's. Voor de Kadernota Grond is een vernieuwingscyclus van circa 4 jaar gebruikelijk. Voor een Beleidsnota Erfpacht wordt uitgegaan van vernieuwing als daartoe aanleiding bestaat.

1.7 Leeswijzer

Leeswijzer

De belangrijkste aanpassingen in het Schiedamse Erfpachtbeleid zijn per beleidsregel uitgewerkt in hoofdstuk 2. Een nieuwe wijze voor het berekenen van de grondwaarde om daarmee de transparantie voor onze erfpachters te vergroten en het proces sterk te verkorten en vereenvoudigen is beschreven in hoofdstuk 3. Door de soms lange herzieningsperiodes stijgt de canon van een erfpachter sprongsgewijs met aanzienlijke bedragen waar niet iedere erfpachter zich van bewust is. Om dit in de toekomst te kunnen voorkomen introduceren we in hoofdstuk 4 een keuze voor ingroei waarmee de jaarlijkse canon meebeweegt met de economische ontwikkeling. De routekaart met een toelichting op de implementatie van de beleidsregels is opgenomen in bijlage 1.

Bewoordingen in dit stuk

Voor de leesbaarheid van dit stuk wordt niet telkens benadrukt dat het gaat om woningen op in erfpacht uitgegeven grond, of in het gevallen van gestapelde bouw, om appartementsrechten waarin een aandeel van de in erfpacht uitgegeven grond is betrokken.

Begrippenlijst

Bijlage 2 is een begrippenlijst behorend bij voorliggende Beleidsnota Erfpacht 2025.

2 Erfpacht en woningmarkt

Inleiding

Voor circa 450 erfpachters in Schiedam komt de komende 15 jaar het einde van hun contractperiode in zicht. De afgelopen maanden zijn signalen van erfpachters ontvangen over een onder druk staande verkoopbaarheid van woningen. Voor veel geldverstrekkers vormt een aflopende erfpachttermijn een belemmering bij het verstrekken van een hypothecaire financiering.

Belemmerend bij het verkrijgen van een hypothecaire financiering zijn:

- het op overzienbare termijn eindigen van het erfpachtrecht (expiratie);
- het op overzienbare termijn eindigen van een lange periode waarover de canon is afgekocht en
- het op overzienbare termijn eindigen van een lange periode waarvoor de canon is vastgesteld;

Dit veroorzaakt onzekerheid, waardoor het erfpachtrecht (de woning op erfpachtgrond) geen aantrekkelijk onderpand voor de geldverstrekker (de hypotheeknemer) is.

Met het herzien van erfpachtbeleid wordt aangesloten bij gewijzigde wetgeving, opvattingen en inzichten, mede vanuit erfpachters en deskundigen. Het herziene beleid beoogt een bijdrage te leveren aan de verkoopbaarheid van woningen op erfpachtgrond via drie sporen:

- paragraaf 2.1: beleidsregels over einde looptijd (expiratie);
- paragraaf 2.2: beleidsregels over eindigende afkooptijdvakken;
- paragraaf 2.3: vervroegde canonherziening en hoofdstuk 3: voorspelbare canon bij herziening.

Conversie naar eigendom

Sinds 2005 bestaat de mogelijkheid om woningerfpachten om te zetten naar eigendom. Voor de financierbaarheid van woningen op erfpacht biedt dit de beste zekerheid voor de bank. Het omzetten naar eigendom wordt door veel erfpachters als een (te) kostbare oplossing gezien. De hiervoor genoemde drie sporen zijn van belang voor de situaties dat omzetting naar eigendom financieel gezien een stap te ver is. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de mogelijkheid van omzetting naar eigendom.

Verschil grondgebonden woningen en appartementen



Bij grondgebonden woningen wordt bij verkoop van de woning een volledig erfpachtrecht overgedragen: de eigenaar-bewoner is erfpachter.



Bij complexen met appartementsrechten wordt in geval van verkoop van een woning (het

appartement) een aandeel in het erfpachtrecht overgedragen. De grond onder het gehele complex is in erfpacht uitgegeven. Voor kwesties over de erfpacht is de Vereniging van Eigenaars het aanspreekpunt, voor alle appartementseigenaren tezamen. Zo wordt bijvoorbeeld de canonfactuur gezonden aan de administrateur van de Vereniging van Eigenaars. En ook een aanbod voor canonherziening wordt op die manier geadresseerd. In dat geval is de eigenaar-bewoner niet de erfpachter.

2.1 Einde looptijd

Toelichting einde looptijd

De grootste belemmering voor financierbaarheid van woningen op erfpachtgrond is een naderend einde van de looptijd van het erfpachtrecht. Als de einddatum verstrijkt, kan de gemeente in theorie verlangen om de in erfpacht uitgegeven grond terug te krijgen. Dat klinkt eenvoudiger dan het is. Het Burgerlijk Wetboek regelt sinds 1992 dat, in geval van een woningerfpacht, bij het eindigen van het recht een vergoeding moet worden betaald voor de achterblijvende opstallen. Veel erfpachtvoorwaarden vóór 1992 kennen een vergelijkbare regeling.

Opzeggen van de erfpacht per expiratedatum is een ingrijpende, complexe en kostbare aangelegenheid. De expiratedatum van een woningerfpacht is daarom in de praktijk vooral een contractueel moment: er moeten formeel weer zaken worden geregeld. Het is in veel gevallen niet een realistisch moment voor de gemeente om grondgebied van particuliere woningerfpachters te verwerven.

Expiratie van erfpacht vanuit de optie van de bank

Voor banken geldt bij de beoordeling van een hypothecaire financiering de formele waarheid: een erfpachtrecht kan eindigen per expiratedatum en dus kán het onderpand (het erfpachtrecht) ophouden te bestaan. Hoewel de beoordelingscriteria van banken onderling verschillen, kan worden gesteld dat het aanbreken van de expiratedatum, binnen de helft van de looptijd van de gevraagde financiering, problematisch is. Dus bij een benodigde (maximale) hypothecaire looptijd van 30 jaar vormt een expiratedatum eerder dan 15 jaar een belemmering. Tegen die achtergrond wordt de navolgende beleidswijziging vastgelegd.

Introductie van eeuwigdurende erfpacht

Nieuw in het Schiedamse erfpachtbeleid en de belangrijkste aanpassing van het beleid is de introductie van eeuwigdurende erfpacht. Daarmee ontstaat een variant waarnaar kan worden overgestapt.

Schets werking eeuwigdurende erfpacht

In essentie betekent dit dat sprake blijft van de bepalingen die het niveau van de canon bepalen en de cyclus waarin dat gebeurt. De expiratedatum is dan niet meer van toepassing. Deze aanpassingen zijn voor lopende erfpachtrechten, per erfpachtrecht, voortijdig mogelijk. Concreet betekent dit dat een erfpachter bijvoorbeeld 10 jaar

voorafgaand aan de expiratedatum zijn erfpachtrecht kan omzetten naar een eeuwigdurende erfpacht. Die omzetting is een aanpassing van contractuele bepalingen, waarvoor overeenstemming tussen de erfpachter en de gemeente moet worden bereikt. Deze overeenstemming wordt vastgelegd in een overeenkomst en resulteert in notariële afwikkeling en registratie in het kadaster. Voor elke omzetting naar eeuwigdurend is een besluit door of namens het college noodzakelijk.

Het erfpachtrecht wordt dan per datum van notariële afwikkeling omgezet van een tijdelijk recht naar een eeuwigdurend recht. Dat kan bijvoorbeeld worden geregeld op het moment van de levering van de woning door een verkopend erfpachter. De bank kan een hypotheekrecht verkrijgen op het eeuwigdurende recht. Voor het omzetten van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht rekent de gemeente geen koopsom. De bijbehorende notariële en kadastrale kosten zijn voor rekening van erfpachter, evenals de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting.

De marktwaarde van een erfpachtrecht zal stijgen door de omzetting naar eeuwigdurend. Deze waardestijging kan vatbaar zijn voor het heffen van overdrachtsbelasting over de waardevermeerdering. Het huidige tarief (voor eigen woningen) bedraagt 2% over de waarde van de transactie. Het college zal afspraken nastreven met de fiscus, waarbij beoogd wordt dat de transactie wordt vrijgesteld van de heffing van overdrachtsbelasting.

Uitvoering beleid omzetting naar eeuwigdurende erfpacht

Doelstelling is om voor alle particuliere woningerfpachten met een expiratedatum eerder dan 15 jaar tenminste eenmaal een aanbieding te doen om de erfpacht om te zetten naar eeuwigdurend.

Verschil grondgebonden woningen en appartementen



De erfpachter met een grondgebonden woning kan met dit beleid een aantrekkelijk onderpand voor een hypothecaire lening realiseren.



Voor appartementencomplexen geldt dat voor een verandering van de erfpachtbepalingen de medewerking van alle appartementseigenaren vereist is. Een verzoek tot omzetting naar eeuwigdurend moet dan ook afkomstig zijn van de Vereniging van Eigenaren. Eén appartementseigenaar kan het niet alleen voor zichzelf realiseren. Vermoedelijk zal behandeling op verzoek zich weinig voordoen. Dan is alleen een projectmatige aanpak, waarbij een aanbod door gemeente zal worden verzonden aan de betrokken vereniging van eigenaars, de verwachte praktijk. Daardoor kan deze belangrijke doelgroep niet eenvoudig gebruik maken van de mogelijkheid van omzetting naar eeuwigdurende erfpacht.

Intentieverklaringen

Diverse erfpachtgemeenten bieden als oplossing dat de gemeente een intentieverklaring kan afgeven aan de bank. Daarin staat dat het erfpachtrecht na expiratie zal worden verlengd/opnieuw zal worden gevestigd, of iets gematigder, dat het voornemen bestaat om het erfpachtrecht na expiratie te verlengen/opnieuw te vestigen. Het voordeel van deze werkwijze is dat het uiterst simpel is uit te voeren. De

nadelen zijn formeel en principieel. Het betreft *intentieverklaringen*. Het biedt geen zekerheid en heeft ook geen derdenwerking (dus voor anderen dan de erfpachter).

Introductie van gebruik van intentieverklaringen

Met het herzien van het Schiedamse erfpachtbeleid wordt het gebruik van intentieverklaringen beperkt mogelijk. Het is een terugvalscenario voor zover het voorstaande ontoereikend is.

Verskil grondgebonden woningen en appartementen (vervolg)



Het gebruik van intentieverklaringen kan bij appartementsrechten een oplossing bieden. Dit voor zover een verzoek voor omzetting van het erfpacht naar eeuwigdurend, als dat afkomstig zou zijn geweest van de vereniging van eigenaren, na zorgvuldige belangenafweging gehonoreerd zou kunnen worden. Dit betekent besluitvorming per geval door of namens het college. Aldus anticipeert de intentieverklaring op ofwel de succesvolle afhandeling van een mogelijk verzoek van de vereniging van eigenaars, ofwel op de succesvolle afhandeling van een projectmatig te verzenden aanbieding.

Een dergelijke intentieverklaring bestrijkt geen langere verlenging van de looptijd van het erfpachtrecht dan strikt noodzakelijk is en aantoonbaar is voor een concreet voorliggende hypothecaire financiering, die benodigd is voor de aankoop van het appartementsrecht.

Het gebruik van intentieverklaringen anders dan in de hiervoor beschreven situatie is geen onderdeel van het beleid.

2.2 Einde afkooptijdvak

Toelichting einde afkooptijdvak

Het afkopen van canon is het voor een lange periode vooruit betalen van de canon. De meest gebruikelijke looptijd van het afkooptijdvak (en nu de norm) is 50 jaar. De daarvoor te betalen afkoopsom bedraagt 100% grondwaarde. Als projectontwikkelaars in het verleden woningen bouwden, waren die het meest aantrekkelijk als de canon voor een zolang mogelijke periode werd afgekocht. Die woningen werden aangeboden met 50 jaar afgekochte canon. En de looptijd van het erfpachtrecht is dan meestal 99 jaar. Voor dergelijke woningen, die bijvoorbeeld 35 jaar geleden zijn gebouwd, eindigt de afgekochte periode over 15 jaar. Op dat moment moet weer worden gecontracteerd over het niveau van de canon.

Voor de zittend erfpachter is dat iets nieuws in zijn uitgavenpatroon. Contractueel is duidelijk dat dit moment zal aanbreken, maar het besef hiervoor kan ontbreken.

Als er sprake is van verkoop van de woning kan het belemmerend zijn voor een hypothecaire financiering door de opvolgend erfpachter. Vooral omdat de hoogte van de nieuwe canon een onbekende factor is.

Na afloop afkoop

Wat moet er gebeuren als het afkooptijdvak afloopt? Destijds zal de gedachte zijn geweest dat het aantrekkelijk is om de canon opnieuw voor een zo lang mogelijke periode af te kopen. In bovenstaand voorbeeld dus voor een periode van 49 jaar. De prijs daarvoor is vergelijkbaar met de prijs die moet worden betaald voor conversie naar eigendom. En dat is voor de erfpachter dan het meest logische alternatief bij die prijs. Als echter conversie naar eigendom niet realiseerbaar is, is periodieke canon het enige alternatief. Nieuwe afkoop of conversie naar eigendom is niet verplicht. Voorzetting als canon-recht is een reële optie.

Ongewijzigd beleid

Het is gebruikelijk dat de gemeente bij gelegenheid van een canonherziening tevens een aanbod opstelt voor conversie naar eigendom. En aangezien de einddatum van een afkooptijdvak een moment voor canonherziening is, zal ook bij deze gelegenheid bij grondgebonden woningen een aanbod worden gedaan voor conversie naar eigendom. Op dat moment zal niet een aanbod voor afkoop van de canon worden geformuleerd.

Verschil grondgebonden woningen en appartementen



Bij grondgebonden woningen zal de erfpachter bij het einde van de afkoopperiode wellicht overwegen om het erfpachtrecht te converteren naar eigendom.



Bij een complex met appartementsrechten is op dat moment converteren naar eigendom minder realistisch. Hiervoor is niet alleen unanieme besluitvorming door de VvE benodigd is, maar ook een substantiële financiële bijdrage van een ieder. Want een canonherziening geldt voor het gehele complex. Dat maakt converteren naar eigendom – voor het gehele complex - moeilijk realiseerbaar.

Aanvullend nieuw beleid

Met het voorstaande als basis wordt aanvullend het volgende aan het afkoopbeleid toegevoegd. Indien een erfpachter of een financieringsinstelling tegen het einde van een afkooptijdvak behoefte heeft aan zekerheid in de vorm van een concreet canonniveau, kan hier voortaan in worden voorzien.

Lopende afkoopperiode openbreken

Nieuw in het Schiedamse erfpachtbeleid is de mogelijkheid om een lopende afkoopperiode open te breken. De erfpachter kan verzoeken om over te stappen op het betalen van een periodieke canon. Het canonniveau wordt vastgesteld op dezelfde wijze als sprake zou zijn van een gewone canonherziening, volgens de regels van de hierna beschreven vervroegde canonherziening.

De destijds betaalde afkoopsom vertegenwoordigt op dat moment nog enige waarde. Deze waarde is beschikbaar voor restitutie. De afschrijving wordt lineair berekend, dat

wil zeggen naar rato van tijdsverloop. Hierdoor is het te restitueren bedrag gelijk aan de betaalde afkoopsom minus toegepaste vrijval en aldus budgetneutraal.

Inschatting impact

De impact van deze beleidswijziging is wellicht beperkt. Want in plaats van een canonvrije periode van nog enige jaren, wordt overgestapt op canonbetaling op marktconform niveau. Die canon is gerelateerd aan de *actuele* grondwaarde. Het voor restitutie beschikbare bedrag is wat na afschrijving resteert van een afkoopsom. Dat restant is gerelateerd aan een *historische* grondwaarde. Niettemin kan het in bepaalde gevallen in de behoefte voorzien.

Verskil grondgebonden woningen en appartementen



De impact is mede beperkt omdat dit aanvullend beleid in de praktijk alleen toepasbaar is op grondgebonden woningen.



Bij complexen met appartementsrechten heeft een betaalde afkoopsom uitsluitend betrekking op het gehele appartementengebouw. Eén enkele appartementseigenaar kan niet via deze weg zekerheid in de vorm van een concreet canonniveau realiseren. Niettemin kan een verzoek dat afkomstig is van de gehele VvE in behandeling worden genomen.

Bestaande algemene erfpachtvoorwaarden

In diverse algemene erfpachtvoorwaarden is bepaald dat betaalde afkoopsom niet geheel of gedeeltelijk kan worden gerestitueerd. De mogelijkheid van restitutie vormt een bijdrage aan het geheel aan beleidsregels dat de verkoopbaarheid van woningen op erfpachtgrond beoogt te verbeteren. Dit aanvullend beleid wijkt af van de betreffende algemene erfpachtvoorwaarden en is – met de vaststelling van deze beleidsnota – geoorloofd.

2.3 Einde canonperiode

Vervroegde canonherziening

De in de inleiding genoemde derde belemmering gaat over de onzekerheid die kleeft aan een komend moment voor canonherziening. Dat speelt des te meer als sprake is van een lange herzieningscyclus. Het niveau van de canon en de ontwikkeling van het canonniveau zijn zelfstandige onderwerpen die in hoofdstuk 3 en 4 aan de orde komen. De daarmee beoogde betere voorspelbaarheid speelt ook een rol in dit hoofdstuk over erfpacht en woningmarkt. Maar mogelijk bestaat in een bepaald geval de behoefte om nu reeds zekerheid te hebben over de hoogte van de canon.

Daarvoor geldt het volgende.

- Toepassing van vervroegde canonherziening kan worden aangevraagd door de zittend erfpachter of door de toekomstige erfpachter (de koper van de woning).
- De vervroegde canonherziening wordt overeengekomen met de toekomstige erfpachter en wordt vastgelegd in de leveringsakte.
- Vervroegde canonherziening kan worden aangevraagd als het eerstvolgende moment van contractuele herziening binnen een beperkt aantal jaren zal plaatsvinden, te rekenen vanaf het moment van notariële overdracht.
- De nieuwe canon geldt per de eerst volgende datum van 1 januari of 1 juli.
- Voor zover de herzieningscyclus van het erfpachtrecht anders luidt dan 10 jaar, dient de vervroegde vaststelling van de canon gepaard te gaan met een overstap van methodiek naar de modernste wijze van canonherziening (dus onder meer een cyclus van 10 jaar).
- Het oorspronkelijke contractuele moment van canonherziening blijft ongewijzigd. De vervroegd herziene canon wordt jaarlijks geïndexeerd tot het oorspronkelijke contractuele moment van canonherziening en groeit zo naar maar een nieuw vast niveau dat geldt vanaf het oorspronkelijke contractuele moment van canonherziening.
- Toepassing van vervroegde canonherziening kan niet leiden tot een lagere canon dan geldend. In dat geval wordt de vervroegd herziene canon bepaald op het niveau van de geldende canon.

2.4 Conversie naar eigendom

Inleiding

Conversie naar eigendom levert bij problematische financierbaarheid een aantrekkelijk onderpand voor hypothecaire financiering. De prijs wordt berekend op wat het erfpachtrecht aan kasstromen zou opleveren. Hiermee wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt dat conversie naar eigendom, gezien op de gehele looptijd van een erfpachtrecht, voor de gemeente budgetneutraal is.

De prijzen voor conversie naar eigendom zijn substantieel. Hierdoor blijkt conversie naar eigendom in veel gevallen geen oplossing te zijn. Circa 80% van de huidige aanvragen haalt de eindstreep niet.

Parameters

Budgetneutraliteit voor de gemeente blijft het uitgangspunt. De budgetneutraliteit is bij de invoering van het beleid in 2004 en 2005 door de raad vastgelegd met beschrijving van te hanteren parameters en de rekenmethode. Onder meer werd gedefinieerd dat het percentage dat wordt gebruikt voor de berekening van de fictieve (toekomstige) canon en het disconteringspercentage aan elkaar gelijk zijn gesteld. En de rentevergoeding werd in zekere mate gerelateerd aan de wettelijke rente. Deze bedraagt op dit moment 6,0%, terwijl het nadeel van vertraagde afwikkeling voor de gemeente op 2,5% (de omslagrente) kan worden gesteld.

Rekenwijze

In de voorgeschreven berekening van de koopsom is ingebouwd dat een tweede afkoopperiode wordt berekend via de systematiek van de berekening van een

afkoopsom. Hierdoor is het alternatief, te weten de canonwaarde voor dat tijdvak berekend als reeks van losse canons, uitgesloten. Uit testberekeningen blijkt echter dat afhankelijk van de geldende parameters ofwel de ene, ofwel de andere methode het voordeligst voor de erfpachter is.

Meer flexibiliteit

Door dit alles zit er in zekere zin een slot op het prijsniveau. Met de vaststelling van deze beleidsnota wordt de betreffende uitwerking en detaillering overgelaten aan het college. De gemaakte keuzen worden geïllustreerd met voorbeeldberekeningen. Hierdoor kan worden aangesloten bij marktontwikkelingen met een voor de erfpachter gunstig effect voor de prijsvorming zonder dat het principe van budgetneutraliteit van de gemeente geweld wordt aangedaan. Dit is gunstig voor de slagingskans van aanvragen voor conversie naar eigendom.

2.5 Relatie conversie naar eigendom en beleid einde looptijd

Extra definitie koopsom

Indien sprake is van eeuwigdurende erfpacht zal in de berekening van de koopsom voor conversie naar eigendom sprake zijn van de berekening van de contante waarde van een eeuwig durende reeks canonverplichtingen. In zo'n geval behoeft geen koopsomberekening te worden opgesteld. Op basis van rekenkundige principes wordt gedefinieerd dat de koopsom voor conversie naar eigendom gelijk is aan de actuele grondwaarde.

Keuze door rechtsvoorganger

Het is staand beleid dat een huidige erfpachter soms een eigen keuze kan maken, die afwijkt van de keuze van zijn rechtsvoorganger. Zo kan elke erfpachter met een herzieningscyclus anders dan 10 jaar overstappen naar de modernste methodiek. In dit geval zal sprake zijn van een hogere koopsom dan in de situatie dat het erfpachtrecht tijdelijk van aard was gebleven.

Overgangsregeling

Om hier in enige mate aan tegemoet te komen is onderstaande per erfpachtrecht toepasselijke overgangsregeling ontworpen. Deze werkt als volgt.

- Voordat een erfpachtrecht wordt geconverteerd naar eeuwigdurend, wordt eerst nog de koopsom berekend voor conversie naar eigendom. Die uitkomst wordt gearchiveerd tezamen met de oorspronkelijke expiratiedatum van het recht.
- Als nadien voor dit erfpachtrecht een aanvraag voor conversie naar eigendom wordt ontvangen, wordt de normale conversieprijs berekend behorend bij dit eeuwigdurend erfpachtrecht. Die prijs is (dus) 100% grondwaarde zoals bepaald op moment van de aanvraag.
- Tevens wordt het verschil uitgerekend tussen deze conversieprijs en de gearchiveerde conversieprijs.
- Dit verschil vormt een lineair afgeschreven korting op de per aanvraagdatum bepaalde conversieprijs, zodanig dat de korting 100% van dit verschil bedraagt als sprake is van conversie naar eigendom op het zelfde moment van conversie naar eeuwigdurend. En zodanig dat de korting 0% bedraagt als sprake is van conversie naar eigendom op het moment waarop het erfpachtrecht zou expireren als nog sprake was geweest van een erfpachtrecht met vaste einddatum.
- Een negatief verschil wordt niet beschouwd als een basis voor korting.
- En voorts is na de oorspronkelijke expiratiedatum geen sprake van nog enige korting.

3 Alternatieve wijze grondwaarde bepaling

3.1 Nieuwe werkwijze

Integrale canonherziening

In alle erfpachtvoorwaarden ligt vast dat bij integrale canonherziening de nieuwe canon wordt bepaald aan de hand van een percentage en een actuele grondwaarde. Bij een integrale canonherziening moet overeenstemming worden bereikt tussen de gemeente en de erfpachter. De hierbij benodigde grondwaarde wordt bepaald door een extern en onafhankelijk taxateur. En zijn werk is onderworpen aan een plausibiliteits-toets door een andere taxateur. Ook ligt vast hoe in het geval dat de overeenstemming niet wordt bereikt, het geschil moet worden beslecht. Gewoonlijk gebeurt dat met een deskundigenprocedure. De exacte bewoordingen hoe dit is beschreven, verschilt per vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden. Het is niet mogelijk dit eenzijdig te veranderen.

Conversie naar eigendom

Ook voor de berekening van de koopsom bij conversie van erfpacht naar eigendom wordt gebruik gemaakt van externe taxaties. Een getaxeerde grondwaarde kan zowel worden gebruikt voor de berekening van een integrale canonherziening, als voor de berekening van de koopsom voor conversie naar eigendom. En zoals bekend is het staand beleid dat bij gelegenheid van een integrale canonherziening de gemeente ook een voorstel voor conversie naar eigendom doet.

Randvoorwaarden

Een nieuwe werkwijze van grondwaardebepaling mag geen inbreuk maken op de in een concreet geval geldende bepalingen. Niettemin is het mogelijk om een alternatieve wijze van grondwaardebepaling te gaan hanteren. De nieuwe werkwijze moet tot een vereenvoudiging van processen leiden.

WOZ en grondquoten

In navolging van diverse erfpachtgemeenten wordt met de vaststelling van deze beleidsnota, waar mogelijk, overgestapt op grondwaardebepaling op basis van een grondquote van de WOZ-waarde.

Schets van de nieuwe werkwijze

De nieuwe werkwijze is gebaseerd op een grondquote per woonvorm. Eén voor grondgeboden woningen. Eén voor appartementen binnen een complex. Daarbij bestaat de kans dat per woonvorm één grondquote te grof is voor diverse verschijningsvormen. Voor de woonvorm grondgebonden woningen moet de betreffende grondquote een werkbaar resultaat opleveren voor de verscheidenheid aan woningtypen in diverse prijsklassen die Schiedam kent. De toepasbaarheid eindigt wellicht indien sprake is van vrijstaande woningen op grote percelen. Voor de

woonvorm gestapelde bouw moet de betreffende grondquote een werkbaar resultaat opleveren voor zowel kleine als grote appartementencomplexen.

Gebruik van de nieuwe werkwijze bij appartementsrechten

De bestaande praktijk is:

- Bij canonherzieningen voor grond onder een appartementencomplex wordt een taxatie gedaan van het gehele grondperceel.
- Bij verzoeken voor omzetting van erfpacht naar eigendom voor één woning in zo'n complex wordt een taxatie gedaan voor het aan die bepaalde woning toe te rekenen aandeel van de grond onder het complex.

De werkwijze met grondquoten is gebaseerd op de WOZ-waarde van een bepaalde woning. Voor canonherzieningen bij appartementencomplexen zal de benodigde grondwaarde onder het gehele complex als vanouds via een taxatie worden verkregen.

Toepasbaarheid

Samengevat, deze nieuwe werkwijze betreft steeds:

- ofwel de grondwaardebepaling voor één grondgebonden woning
 - o ten behoeve van canonherzieningen
 - o ten behoeve van conversie naar eigendom
- ofwel de grondwaardebepaling voor één gestapelde woning
 - o ten behoeve van conversie naar eigendom.

Invulling randvoorwaarden

De werkwijze past binnen het streven naar transparantie, kenbaarheid en voorspelbaarheid. De te hanteren grondquotes worden gepubliceerd op de gemeentelijke website. En op www.woz-waardeloket.nl is het reeds mogelijk om de WOZ-waarde bij een woning op te zoeken.

Voor de te bepalen grondquotes betekent dit dat sprake moet zijn van een zo eenvoudig mogelijk en overzichtelijk mogelijk geheel dat in de loop der tijd aan zo weinig mogelijk veranderingen onderhevig is, en weinig onderhoud en zo min mogelijk actualisering behoeft.

Tegelijkertijd moet sprake zijn van een zekere fijnmazigheid die noodzakelijk is om toepasbaar te zijn voor een verscheidenheid aan erfpachtpercelen. Fijnmazigheid enerzijds en eenvoud en overzichtelijkheid anderzijds staan op gespannen voet met elkaar en vergen een in uitvoeringsbeleid beschreven gulden middenweg.

De te hanteren grondquoten worden vastgesteld door het college. Jaarlijkse actualisatie van de grondquoten en eventuele parameters verloopt via de grondprijzenbrief.

Continuïteit beleid

Vanzelfsprekend geldt als eis dat de resultaten met de nieuwe werkwijze in lijn liggen met de bestaande werkwijze van taxeren door extern deskundigen. De situatie kan zich voordoen dat de erfpachter stelt dat de via de quote berekende grondwaarde niet een acceptabele waarde heeft opgeleverd. In dat geval zal alsnog via een taxatie de grondwaarde worden bepaald. Het resultaat van de taxatie komt dan in de plaats van de via de quote berekende grondwaarde. De getaxeerde waarde kan hoger of lager zijn dan de via de quote berekende grondwaarde.

Opmaat naar deskundigenprocedure

Voor de situatie dat er een geschil van mening blijft bestaan over de grondwaarde vormt het taxatierapport de basis voor het starten van een deskundigenprocedure.

3.2 Taxatie van grondwaarde

Taxeren blijft noodzakelijk

Er zijn diverse situaties dat de inschakeling van een taxateur noodzakelijk is. Allereerst zoals gezegd voor de waardering van gronden onder appartementencomplexen. En ook voor situaties die niet gedekt kunnen worden via de nieuwe werkwijze, zoals mogelijk zich voordoet bij vrijstaande woningen op grote percelen. En voor de situatie dat de erfpachter de via de quote bepaalde grondwaarde niet accepteert. De kwaliteit van de uitgebrachte taxaties blijft daarmee een aandachtspunt.

Grondprijzenbeleid

In het gemeentelijk grondprijzenbeleid ligt vast dat grondwaarden voor particuliere woningen residueel worden bepaald. Voor het bepalen van grondwaarden ten behoeve van het erfpachtbeheer wordt aansluiting gezocht bij de prijsvorming voor nieuwe bouwkvavels. De keuze in het grondprijzenbeleid voor residuele grondwaarde bepaling is gemaakt omdat het beter alternatief nooit voor handen is. Immers, de situatie dat naast bestaande erfpachtgronden op een vergelijkbare grootte en met vergelijkbare oriëntatie en ligging nieuwe gronden beschikbaar zijn, komt niet voor. Maar het is goed om de in het grondprijzenbeleid gemaakte denkstap te blijven beseffen. En mocht de situatie zich voordoen dat een comparatieve grondwaardebepaling voor bepaalde erfpachtpercelen voorhanden is, dan heeft het de voorkeur om die tevens inzichtelijk te krijgen.

Taxatierichtlijnen en coördinatie

Taxeren is een vak waarbij geen exacte wetenschap wordt uitgeoefend. Veel hangt af van de ervaring en deskundigheid van de taxateur. De onafhankelijkheid van de taxateur vergt dat hij zonder beïnvloeding zijn werk kan doen. De praktijk leert dat door verschil in inzicht getaxeerde waarden voor een bepaald perceel per taxateur kunnen verschillen.

Het streven is dat zo min mogelijk verschillen bestaan voor vergelijkbare percelen, ongeacht welke taxateur de rapportage heeft gemaakt. Hiervoor kan via taxatierichtlijnen de nodige uniformering worden bewerkstelligd. Daarnaast kan via taxatiecoördinatie de consistentie van uitgebrachte taxaties worden bewaakt.

4 Canonsprong

4.1 Uitgangspunten niveau van de canon

Canon in context

Canon is de door de erfpachter te betalen financiële tegenprestatie voor het gebruik van grond. Het vestigen van rechten van erfpacht en het (voort)bestaan van rechten van erfpacht speelt zich af in een markt die concurreert met vol-eigendom van grond.

Beginnelsen

Het privaatrecht wordt beheerst door het beginsel van redelijkheid en billijkheid (r&b) en het privaatrechtelijk handelen van een gemeente bovendien door de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (abbb). De canon beoogt een marktconforme tegenprestatie te zijn en dient een toets aan de r&b en de abbb te kunnen doorstaan. De ingrediënten voor een marktconforme tegenprestatie zijn een marktconform canonpercentage en een marktconforme grondwaarde.

Integrale herziening en indexering

Als periodiek sprake is van aanpassing van de canon aan marktontwikkeling via taxatie en canonpercentage, dan is dat een zogenoemd integrale herziening. Als aanpassing aan de marktontwikkeling plaatsvindt via kengetallen van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS), dan is dat een herziening via indexering. In de toepasselijke erfpachtvoorwaarden is dit steeds nader beschreven.

Continuïteit bij gebruik grondwaarden

Voor uitgifte door de gemeente van nieuwe kavels voor woningbouw geldt sinds geruime tijd dat verkoop het uitgangspunt is. Maar het is nog steeds mogelijk dat de projectontwikkelaar (of zelfbouwer) kiest voor uitgifte in erfpacht. De hierbij te hanteren grondwaarde is voor beide situaties hetzelfde.

4.2 Introductie keuze voor ingroei

Canon kent trendmatige stijging

Doordat huizenprijzen over langere termijn gezien een stijgende trend vertonen, is over langere termijn bezien ook steeds sprake van stijgende grondwaarden. Als de canon na het verstrijken van de herzieningsperiode opnieuw wordt vastgesteld is dus meestal sprake van een stijging van de canon. De vigerende algemene erfpachtvoorwaarden bepalen een herzieningscyclus van 10 jaar voor integrale herzieningen. In oudere algemene erfpachtvoorwaarden komen cycli voor van 20 en 25 jaar. Ook komt nog in een enkel geval een combinatie voor met indexering met een cyclus van 5 jaar.

Canon stijgt sprongsgewijs

Bij een lange herzieningstermijn, zoals 25 jaar, blijkt altijd sprake van een stijging van de canon. Deze stijging kan aanzienlijk zijn, want het canonniveau is uiteindelijk op de dag van herziening 25 jaar oud. Door de herziening wordt het marktconforme niveau hersteld. Niettemin veroorzaakt een dergelijke herziening van de canon een sprong in het uitgavenpatroon van de erfpachter. En hoewel het herzieningsmoment op voorhand lang bekend is, is het begrijpelijk als erpachters geen rekening hebben gehouden met deze gestegen woonlasten en in hun uitgavenpatroon hier niet op hebben geanticipeerd.

Canon met vloeiend prijsverloop

Een hogere frequentie van canonherziening, met regelmatige kleine stappen, is in veel opzichten aantrekkelijker.

Jaarlijkse indexering

Met de vaststelling van deze beleidsnota wordt de mogelijkheid van jaarlijkse indexering ingevoerd in combinatie met een 10-jaarlijkse integrale herziening.

Het jaarlijks indexeren is niet in overeenstemming met geldende algemene erfpachtvoorwaarden en kan niet eenzijdig worden ingevoerd. Het wordt gepresenteerd als een keuze bij het 10-jaarlijks herzien van de canon.

Indexering als aantrekkelijk alternatief

Voor de erfpachter is dit aantrekkelijk omdat de canonlasten gelijke tred houden met de economische ontwikkeling en er sprake is van een vloeiend canonverloop in plaats van schoksgewijs. Maar in financieel opzicht is het nadelig. Immers, de canon begint jaarlijks te stijgen, in plaats van na 10 jaar. En dat nadeel weegt zwaar. Daarom gaat de overstap naar jaarlijkse indexering gepaard met een korting op de canon. Het niveau van die korting wordt door het college middels de grondprijzenbrief vastgesteld. De korting wordt met de vaststelling van deze beleidsnota bij aanvang van het beleid bepaald op 10% van het door de gemeente voorgestelde gebruikelijke canonniveau. Hiermee wordt een voor de gemeente budget neutrale regeling voor de middellange termijn beoogd. Deze korting wordt voortaan aangeduid als “indexeringskorting”.

Administratieve invulling

De momenten van contractuele herziening van de canon liggen verspreid over het jaar. Om administratieve redenen is het van belang om het indexeringsmoment gelijk te laten vallen met de factureringscyclus van de canon. De canon wordt (in vrijwel alle gevallen) in twee helften gefactureerd per 1 januari en per 1 juli. De gefactureerde halve canon heeft steeds betrekking op het voorbije half jaar. Aldus gaan er erfpachtrechten bestaan met een jaarlijkse indexering per 1 januari en erfpachtrechten met een jaarlijkse indexering per 1 juli. Er moet worden voorkomen dat het moment van contractuele canonherziening en het moment van jaarlijkse indexering kort na elkaar liggen. Het kan immers als onredelijk worden ervaren als bijvoorbeeld een overstap naar deze methodiek heeft plaatsgevonden bij een canonherziening per 1 december, terwijl al per 1 januari daarop volgend die canon via indexering wordt verhoogd. Daarom geldt als beleidsregel dat de eerste indexering na integrale canonherziening plaatsvindt nadat minimaal een half jaar is verstreken sinds het moment van contractuele canonherziening.

Samenloop met overstap beleid

Er is voortaan samenloop met het bestaande overstap beleid. Op basis van dat beleid wordt de erfpachter bij iedere integrale herziening van de canon (met een cyclus anders dan 10 jaar) aangeboden om over te stappen op de modernste herzieningsmethodiek. Dat is nu de methodiek zoals is vastgelegd in de AVW 2004-2020 en dat betekent een herzieningstermijn van 10 jaar. Nieuw is dat bij die overstap als extra optie kan worden gekozen voor jaarlijkse indexering (met de indexeringskorting bij die overstap).

Ook bij nieuwe woningerpachten

Hoewel alle uitgften van woningkavels via verkoop geschieden, geldt de mogelijkheid van jaarlijkse indexering ook bij nieuwe woningerpachten. De indexeringskorting wordt dan berekend over de gebruikelijke aanvangscanon.

4.3 Beleid klimcanon

Toelichting klimcanon

Met een klimcanon kan, bij gelegenheid van een canonherziening, in het geval van een problematische financiële situatie van de erfpachter een maatwerkregeling worden ontworpen. De regeling bestaat uit een stapsgewijze aanpassing van de canon binnen een tijdvak van 7 tot 10 jaar, volgens een vooraf ontworpen schema. De regeling is budgetneutraal voor de gemeente, zodanig dat de eerste jaren sprake is van een lagere canon dan het voorgestelde niveau. In later jaren is sprake van een hogere canon, waarmee de mindere opbrengsten in de eerste jaren worden gecompenseerd.

Terugblik

In de Kadernota Grond 2020 is bepaald dat een klimcanon wordt aangeboden als sprake is van verdubbeling van de canon gezien over een periode van 10 jaar. Strikt genomen zou dit betekenen dat voor een strook tuingrond met een canon van € 20,- waarbij de canon wordt herzien tot € 50,- een klimcanon zou moeten worden aangeboden. Dit terwijl een dergelijke canonverhoging naar verwachting niet tot een problematische financiële situatie leidt.

Op dit moment bestaan er drie erfpachtrechten met klimcanon. Dit zijn alle bedrijfsmatige erfpachtrechten, waarbij inmiddels weer een canonherziening aan de orde is. Er zijn op dit moment geen woningerfpachten met klimcanon.

Beleidsaanpassing

Het is staand beleid dat in individuele gevallen maatwerk mogelijk is. Met de vaststelling van deze beleidsnota wordt de doelgroep voor het aanbieden van een klimcanon scherper bepaald en wordt het beleid enigszins aangepast.

Er zijn enige overeenkomsten met het hierboven ingroei beleid, met de jaarlijkse indexering van de canon. Het is de vraag of de mogelijkheid van klimcanon nodig is om te voorzien in de behoefte. Niettemin is het een nuttig onderdeel van het erfpachtbeleid om een oplossing te bieden in bijzondere en onvoorziene situaties.

Klimcanon op verzoek

Klimcanon op verzoek

Met de vaststelling van deze beleidsnota wordt bepaald dat een klimcanon op verzoek mogelijk is bij gelegenheid van een canonherziening. Daarbij zal aangetoond zal moeten worden dat door de canonherziening een problematische financiële situatie ontstaat. De regeling is vooral bedoeld om een tijdelijke problematische financiële situatie te overbruggen. Voor een structureel problematische situatie is het erfpachtbeleid niet de geëigende weg.

Doelgroep en overdraagbaarheid

De mogelijkheid van klimcanon staat voortaan alleen nog open voor particuliere woningerfpachten. De regeling kan als niet overdraagbaar worden bestempeld, met name indien sprake is van overdacht van het erfpachtrecht in de eerste jaren van het klim-schema. Bij de overdracht kan de gemeente aanspraak maken op een naheffing (want de regeling is budgetneutraal bedoeld) ten laste van de verkoopopbrengst. De financiële situatie van de opvolgend erfpachter is immers geen aanleiding geweest voor de betreffende klimcanon.

Beleidsvrijheid

De verwachting is dat slechts in sporadische gevallen een beroep zal worden gedaan op de regeling. Daarbij is de veronderstelling dat steeds sprake is van bijzondere omstandigheden. Dit vergt dat de nodige creativiteit nodig is voor een passend antwoord op een verzoek. Daarom heeft het college de vrijheid om verregaand maatwerk te bieden. Hiertoe behoort onder omstandigheden het tijdelijk bevriezen van het canonniveau.

Bijlage 1: Routekaart 2025 – 2026 Erfpacht

Routekaart

Met de routekaart 2025 – 2026 ontstaat inzicht in de uitvoering en implementatie van de nieuwe en aanvullende beleidsregels erfpacht. Per hoofdstuk worden de relevante beleidsregels toegelicht op noodzakelijk te zetten stappen en een eerste indicatie van fasering om te komen tot uitvoering.

Erfpacht en woningmarkt

Einde looptijd

In paragraaf 2.2 zijn de volgende beleidsregels en / of onderwerpen beschreven welke enige mate van uitwerking vragen voordat overgegaan kan worden tot implementatie:

1. Omzetting naar eeuwigdurende erfpacht;
2. Overdrachtsbelasting;
3. Intentieverklaringen.

1. Omzetting naar eeuwigdurende erfpacht.	Nieuw in het Schiedamse erfpachtbeleid en de belangrijkste aanpassing van het beleid is de introductie van eeuwigdurende erfpacht. Met de uitwerking van een Plan van Aanpak wordt invulling gegeven aan: • de aanpak: op verzoek of projectmatig; • prioritering; • administratiekosten; • voorwaarden gesteld aan verzoek tot omzetting; • toets aan woon- en ruimtelijk beleid; • aanvullende voorwaarden toekenning verzoek; • standaard formats waaronder overeenkomst. Ook een planning om voor alle particuliere woningerfpachten met een expiratedatum eerder dan 15 jaar tenminste eenmaal een aanbieding te doen om de erfpacht om te zetten naar eeuwigdurend maakt onderdeel uit van het PVA.	Plan van Aanpak gereed 1 september 2025. Start uitvoering Plan van Aanpak 1 september 2025. Looptijd uitvoering 2025 en 2026 projectmatig, daarna onderdeel regulier pakket team Erfpacht.
2. Overdrachtsbelasting	Het college zal afspraken nastreven met de fiscus waarbij beoogd wordt dat de transactie wordt vrijgesteld van de heffing van overdrachtsbelasting.	2025 - 2026
3. Intentieverklaringen	Met het herzien van het Schiedamse erfpachtbeleid wordt het gebruik van intentieverklaringen beperkt mogelijk. Een format voor een intentieverklaring wordt uitgewerkt.	Gereed 1 augustus 2025.

Einde afkooptijdvak

In paragraaf 2.3 zijn de volgende beleidsregels en / of onderwerpen beschreven welke enige mate van uitwerking vragen voordat overgegaan kan worden tot implementatie:

1. Lopende afkoopperiode openbreken;
2. Communicatie.

1. Lopende afkoopperiode openbreken.	Nieuw in het Schiedamse erfpachtbeleid is de mogelijkheid om een lopende afkoopperiode open te breken. De erfpachter kan verzoeken om over te stappen op het betalen van een periodieke canon. Het canonniveau wordt vastgesteld op dezelfde wijze als sprake zou zijn van een gewone canonherziening. Met de routekaart Erfpacht werkt het college nadere regels uit, onder meer over de wijze van berekenen,	Gereed eind 2025
---	--	-------------------------

	wie dit kan aanvragen en onder welke omstandigheden.	
2. Communicatie	Veel onduidelijkheid kan worden voorkomen door de erfpachter tijdig te informeren over toekomstige contractuele gebeurtenissen. Adequate informatievoorziening op contractniveau, zowel actief als passief is van groot belang. Actief, doordat de gemeente erfpachters periodiek informeert via mailingen. Passief via een internetloket waar de erfpachter zijn gegevens kan inzien en berekeningen kan maken.	Website Gemeente Schiedam: sinds 1 januari erfpacht informatie beschikbaar. Internetloket: plan van aanpak gereed begin 2026. Start actief informeren: 1 januari 2026 Nota Erfpacht Nota Erfpacht met daarin alle fungerende beleidsregels. Gereed 31 december 2025.

Einde canonperiode

In paragraaf 2.3 is de volgende beleidsregel beschreven welke enige mate van uitwerking vraagt voordat overgegaan kan worden tot implementatie:

1. Lopende herzieningsperiode doorbreken.

1. Lopende herzieningsperiode doorbreken.	Met de vaststelling van deze beleidsnota wordt de mogelijkheid van vervroegde canonherziening ingevoerd. Hierdoor kan eerder dan per het toekomstige moment van canonherziening een concreet niveau voor de nieuwe canon worden vastgesteld. Dit is een maatregel ter verbetering van de verkoopbaarheid van woningen op erfpachtgrond. Het college werkt richtlijnen voor het kunnen toepassen van vervroegde canonherziening uit waaronder het minimaal aantal jaren tot het komende herzieningsmoment, de wijze van indexering en enkele uitwerkingsvoorbeelden.	Gereed eind 2025
---	---	-------------------------

Conversie naar eigendom

In paragraaf 2.4 is de volgende beleidsregel beschreven welke enige mate van uitwerking vraagt voordat overgegaan kan worden tot implementatie:

1. Conversie naar eigendom.

1. Conversie naar eigendom.	Met de vaststelling van deze beleidsnota wordt de betreffende uitwerking en detaillering overgelaten aan het college. Het college werkt voorbeeldberekeningen uit.	Gereed 1 oktober 2025
---	--	------------------------------

Relatie conversie naar eigendom en beleid einde looptijd

In paragraaf 2.5 is de volgende beleidsregel beschreven welke enige mate van uitwerking vraagt voordat overgegaan kan worden tot implementatie:

1. Overgangsregeling

1. Overgangsregeling	De in paragraaf 2.5 beschreven overgangsregelingen zijn redelijk complex. Het college werkt voorbeelden en toelichtingen uit.	Gereed 1 oktober 2025
----------------------	---	-----------------------

Alternatieve wijze grondwaardebepaling

In hoofdstuk 3 zijn de volgende beleidsregels en/of onderwerpen beschreven welke enige mate van uitwerking vraagt voordat overgegaan kan worden tot implementatie:

1. WOZ waardering (paragraaf 3.1);
2. Taxatierichtlijnen (paragraaf 3.2)

1. WOZ waardering	In navolging van diverse erfpachtgemeenten wordt met de vaststelling van deze beleidsnota, waar mogelijk, overgestapt op grondwaardebepaling op basis van een grondquote van de WOZ-waarde. De te hanteren grondquoten worden uitgewerkt en vastgesteld door het college. Jaarlijkse actualisatie van parameters en eventueel de grondquoten verloopt via de grondprijzenbrief.	Gereed 31 december 2025
2. Taxatierichtlijnen	Het college werkt de taxatierichtlijnen uit. Indien de uitvoeringspraktijk vergt dat taxatiecoördinatie wordt georganiseerd, wordt dit aanvullend op de taxatierichtlijnen geregeld.	Gereed 31 december 2025

Canonsprong

In hoofdstuk 4 zijn geen beleidsregels en/of onderwerpen beschreven welke enige mate van uitwerking vragen voordat overgegaan kan worden tot implementatie.

Monitoring en voortgang routekaart

Zolang er actiepunten vanuit de routekaart lopen zal het college middels het jaarlijkse MPG rapporteren over voortgang en inhoud van lopende en/of uitgevoerde uitwerkingen zoals toegelicht in bovenstaande routekaart. Na afronding van de routekaart zullen parameters van belang voor erfpacht middels de jaarlijkse grondprijzenbrief door het college worden vastgesteld. De grondprijzenbrief wordt ter informatie aan de raad aangeboden.

Bijlage 2: begrippenlijst 2025

Aanvangscanon

Canon bij start van het recht berekend door middel van vermenigvuldiging van de grondwaarde en het uitgiftepercentage.

Afkoop van canon

Vooruitbetaling voor gewoonlijk 50 jaar in één keer.

Afkoopsom

De ontvangen betaling voor afkoop van de canon, opgenomen op de balans van de gemeente.

Algemene erfpachtvoorwaarden (afgekort AVW)

Door de gemeenteraad vastgestelde algemene erfpachtbepalingen die van toepassing zijn en blijven bij het vestigen van een erfpachtrecht.

AVW 2004-2020

Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004 gewijzigd 2020. Dit is de meest actuele versie.

Bloot eigendom

Het bij de gemeente blijvende onderdeel van volle eigendom, nadat die volle eigendom is beperkt door de vestiging van een beperkt zakelijk recht, zoals het recht van erfpacht.

Bodem (bij canonberekening)

Het niveau waaronder de canon in geval van canonherziening niet onder kan dalen.

Boekwaarde

De waarde - bij aanvang - van een recht van erfpacht op de balans van de gemeente.

Canon

Vergoeding voor gebruik van erfpachtgrond, veelal berekend door middel van de vermenigvuldiging van een grondwaarde en een percentage.

Canonherziening

Aanpassen van de canon aan marktontwikkeling. Met name op vooraf overeengekomen tijdstippen. Veelal integraal, in sommige gevallen via indexering.

Conversie

Omzetting van erfpacht naar eigendom d.m.v. verkoop bloot eigendom aan erfpachter. Ook omzetting van een recht van erfpacht met vaste looptijd naar eeuwig durend.²

Conversieprijs

De door de erfpachter te betalen koopsom voor de bloot eigendom.

Conversieresultaat

Saldo van conversieprijs en boekwaarde.

Derdenwerking

² Tot nog toe werd binnen het Schiedamse erfpachtstelsel uitsluitend het gevolg van omzetting naar eigendom bedoeld en werd volstaan met de term "conversie". Beter is een uitgebreidere aanduiding, zoals conversie naar eigendom, of conversie naar eeuwigdurend.

Derdenwerking verwijst naar de rechtsgevolgen van een overeenkomst, besluit of regel die doorwerken op personen of entiteiten die geen partij zijn bij die overeenkomst of besluit. Dit betekent dat rechten of verplichtingen die voortvloeien uit een juridische handeling ook gevolgen kunnen hebben voor derden, zelfs als zij niet direct betrokken waren bij de totstandkoming ervan.

Erfpachtresultaat

Het geheel aan inkomsten uit canon en vrijval plus rente over restant afkoopsommen verminderd met rente over boekwaarden (en overige kosten weggedacht).

Expiratie

Het verstrijken van de overeengekomen looptijd van de erfpacht.

Herzieningscyclus

Vaste periode waarna telkens een nieuwe canon wordt bepaald. Deze is 10 jaar bij AVW 2004-2020. Vroeger zijn ook herzieningscycli van 20 of 25 jaar overeengekomen.

Herzieningsmethodiek

Geheel aan bepalingen dat de wijze van canonherziening beschrijft. Het beschrijft de herzieningscyclus, het herzieningspercentage, een bodem en regels in geval van niet bereiken overeenstemming.

Herzieningspercentage

In de toepasselijke AVW gedefinieerd percentage voor herziening van de canon; bij AVW 2004-2020 nu rond de 3,5%.

Indexering

In het systeem van 20 jarige (integrale) herziening vindt bij veel rechten tussentijds 5 jaarlijks indexering plaats aan de hand van CBS-indexcijfers.

Integrale canonherziening

Herziening van de canon en de daarover te bereiken overeenstemming, gewoonlijk o.b.v. vermenigvuldiging van getaxeerde grondwaarde en toepasselijk herzieningspercentage.

Looptijd

De periode waarvoor de erfpacht wordt gevestigd, thans steeds 99 jaar.

Omslagpercentage (ook wel renteomslagpercentage)

Gemiddelde rente van de gemeentelijke lening portefeuille, zoals vermeld in de begroting, thans 2,5%.

Overstap herzieningsmethodiek

Een geboden mogelijkheid om bij gelegenheid van canonherziening over te stappen op de modernste herzieningsmethodiek (i.e. zoals in de AVW2004-2020).

Plafond (bij berekening conversieprijs)

Een niveau waarboven de berekende conversieprijs niet kan uitstijgen, bepaald op de gehanteerde grondwaarde.

Uitgifteprijs

De grondwaarde die als basis diende bij de vestiging van het erfpachtrecht.

Uitgiftepercentage

Door B&W vastgesteld percentage, gebruikt voor de berekening van de aanvangscanon, thans 4,1%.

Vrijval

Het jaarlijks toevoegen van 1/50 van een afkoopsom aan de jaarexploitatie.

Disclaimer

Aan bovenstaande beknopte uitleg van begrippen kunnen geen rechten worden ontleend.