

Voorstel CHI

(college van hoofdingelanden)



Registratienummer
25.1061861

Commissie Bestuur, Middelen & Waterketen
1 april 2026

Datum behandeling D&H
17 maart 2026

Commissie Water & Infrastructuur
1 april 2026

Portefeuillehouder
S. Ruiter

Datum vergadering CHI
15 april 2026

Agendapunt

Onderwerp
Berekeningswijze bepalen erfpachtcanon

Voorstel

1. In te stemmen met het aanpassen van de Deelnota erfpacht 2005 (17.111434), op het volgende onderdeel en van kracht laten gaan per 1 mei 2026:
 - Artikel 5: het rentepercentage waarmee de grondwaarde wordt vermenigvuldigd voor het bepalen van de erfpachtcanon, jaarlijks vast te stellen op het gemiddelde van de langjarige Staatsobligaties, 10 jaar, over de periode van het voorafgaande jaar.
 - Artikel 5: een bandbreedte vast te stellen van het rentepercentage van minimaal 2% en maximaal 4%.
2. De Deelnota Erfpacht, versie december 2017 per 1 mei 2026 in te trekken.
3. De bovenstaande wijze van de canonberekening bij de eerste mogelijkheid van herziening op basis van taxatie in 2031, ook aan te bieden aan de nu al onder de Algemene voorwaarden 2005 gevestigde erfpachtrechten.

Kern van de zaak

Aanleiding

Het Beleid Onroerende zaken (22.934403) is op 13 december 2023 door het CHI vastgesteld. Onderdeel van dit beleid is de deelnota Erfpacht 2005, herzien 2017. In de erfpachtvoorwaarden is de berekeningswijze voor het bepalen van de jaarlijkse vergoeding voor het gebruik (de erfpachtcanon) beschreven. Deze berekening baseert zich op het (fictief) vermogensrendement van de Belastingdienst.

Tot 2017 is dit fictief vermogensrendement stabiel gebleven op 4%. Na 2017 zijn hier wijzigingen in gekomen, het percentage varieert en staat de laatste paar jaar juridisch ter discussie. De erfpachter en de erfpachtpraktijk van HHNK is gebaat bij een juridisch bestendige berekeningswijze. Daarom is onderzocht hoe deze bestendigheid voor de berekeningswijze kan worden bereikt.

Onderbouwing berekeningswijze

Er zijn verschillende manieren om te bepalen hoeveel iemand moet betalen voor erfpacht (de erfpachtcanon). Het toepassen van (een variatie op) het rendement van de Staatsobligaties wordt door meerdere collega-overheden gedaan.

De Staatsobligaties worden gezien als een risicovrije investering, omdat de Nederlandse Staat vrijwel altijd aan haar betalingsverplichtingen voldoet. Voor HHNK kan het uitgeven van erfpacht daarmee worden vergeleken. Het zijn langjarige rechten die op gezette tijden worden geïndexeerd of kunnen worden herzien. De risico's zoals wanbetaling komen in de praktijk nauwelijks voor en de kosten voor het behandelen van erfpachtrechten vallen binnen de gangbare kosten van het eigendombeheer (gevolg van hebben eigendom). Om deze redenen en het feit dat HHNK eigenaar



Datum
17 maart 2026

blijft van de grond (juridische term bloot eigendom), wordt erfpacht gezien als een stabiele en betrouwbare investering, vergelijkbaar met staatsobligaties.

Voorstel

Het toepassen van het rendement van de langjarige Staatsobligaties, 10 jaar, past daarmee binnen de kaders van het Beleid Onroerende zaken en het sluit aan bij wat in de markt als normaal wordt gezien. Uit het (recente) verleden blijkt echter dat Staatsleningen ook negatief kunnen uitvallen, maar ook hoge uitschieters kent. Om deze kaders beter te borgen, wordt voorgesteld een bandbreedte vast te stellen van minimaal 2% en maximaal 4%. Als rendement uit eigendom wordt 2% van de marktwaarde als minimale opbrengst gezien. Een maximaal rendement vaststellen is redelijk om excessen voor de erfpachters te voorkomen. De 4% is gebaseerd op de consistente lijn waarvoor HHNK tot 2017 erfpachtrechten heeft uitgegeven. Dit percentage is, gelet op het gangbare eigendomsbeheer (normaal maatschappelijk kosten in feite) en risico's van HHNK als eigenaar, redelijk als maximum.

Uitzonderingen

Het voorliggende voorstel is niet van toepassing voor de volgende percelen/projecten:

- Voor percelen zonder woonbestemming wordt het rendementspercentage afzonderlijk bepaald door een taxateur.
- Het nog te vormen recht van erfpacht voor het project Dijkkwartier in Den Helder is een nieuw recht en valt niet onder de Algemene Voorwaarden 2005. Het voorgelegde besluit heeft op dat dossier geen betrekking vanwege de specifieke omstandigheden van dat dossier. Het canonpercentage zal worden getaxeerd, waarbij de voorwaarden medebepalend zijn.

Strategie en beleid

Het Beleid Onroerende zaken draagt bij aan alle pijlers van de Deltavisie en biedt een basis voor een goed en adequaat eigendomsbeheer en een redelijk marktconform rendement. Zo kan de organisatie snel schakelen bij uitvoering van onderhoud en projecten. Door het gebruik door derden goed en tegen actuele voorwaarden te regelen kan HHNK snel over zijn grond beschikken indien nodig en levert HHNK een bijdrage aan de omgeving door multifunctioneel gebruik van zijn eigendommen.

In de visie op Maatschappelijk verantwoorde overheid is de samenwerking met onze omgeving, waarbij verantwoording en transparantie centraal staat, een vertrekpunt. Door eigendommen goed te beheren stellen wij ons op als een betrouwbare en open overheid.

Eerdere besluiten

28/05/2025 (D&H) Uitvoeringsregels Beleid Onroerende zaken (24.0042226)

13/12/2023 (CHI) Beleid Onroerende zaken (22.934403)

Kansen en risico's

Kansen:

- Het aanpassen van de berekeningswijze voor het bepalen van de erfpachtcanon is een kans om deze actueel en bestendig te maken waarbij recht wordt gedaan aan de marktconformiteit en het (financiële) belang van de erfpachters.

Risico's indien u instemt met dit voorstel:

- Is de mogelijkheid van weerstand van een selecte groep erfpachters aanwezig. Dit kan tot imagoschade leiden. Met duidelijke informatie en uitleg over de berekeningswijze richting de erfpachters wordt dit risico als gering ingeschat.



Datum
17 maart 2026

Risico's indien u niet instemt met dit voorstel:

- Blijft de verouderde berekeningswijze van het fictief vermogensrendement van de Belastingdienst toegepast, wat kan leiden tot een hogere stijging van de canon voor de erfpachters. De kans daarop is hoog, echter onvermijdbaar bij een negatief besluit. De Algemene Voorwaarden erfpacht 2005 zijn over het algemeen bestendig en juridisch getoetst en vormen geen benoembaar risico.

Financiële consequenties

De voorgestelde berekeningswijze heeft waarschijnlijk een lagere stijging van de erfpachtcanons tot gevolg (de stijging valt ruim 14% lager uit). Omdat de berekeningswijze binnen de kaders van de marktconformiteit valt, voldoet dit aan het Beleid Onroerende zaken en is de lagere stijging te verantwoorden. Dit alles op basis van de financiële gegevens op dit moment. De jaarlijkse opbrengst aan erfpachtcanon bedraagt totaal circa 475.000 euro en wordt toegerekend aan de opbrengst Erfpacht onder waterveiligheid, omdat bijna alle erfpachtrechten op waterkeringen rusten.

Communicatieaspecten

Het betreft een ondergeschikte herziening en ook op privaatrechtelijk gebied. De erfpachters waarop dit voorstel van toepassing is, worden daarom individueel geïnformeerd.

Op dit moment heeft HHNK circa 600 erfpachtrechten. Van deze rechten wordt er tot 2035 circa 18% verlengd onder de Algemene Voorwaarden 2005, herzien 2017¹. Het gaat daarmee om een select aantal erfpachters die met de wijziging te maken krijgen, die tijdig voor het verlengen van hun erfpacht worden geïnformeerd over de nieuwe voorwaarden waaronder dan ook deze wijziging.

Overige consequenties en vervolg

Bestaande erfpachtrechten onder de Algemene voorwaarden 2005

In 2031 bestaat onder de huidige Algemene voorwaarden 2005 de eerste mogelijkheid om de canon op basis van taxatie te herzien (door HHNK of erfpachter). Of er van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, hangt af of de canon nog als marktconform is te beschouwen.

Omdat deze rechten al zijn afgesloten, zal voor de berekeningswijze van de canon het fictief vermogensrendement van de Belastingdienst moeten worden gebruikt. De erfpachtvoorwaarden kunnen namelijk tussentijds niet worden gewijzigd. Omdat wij inschatten dat fictief vermogensrendement voor de erfpachter minder gunstig is, stellen wij voor om bij een eventuele herziening in 2031, direct aan iedere betreffende erfpachter een keuze voor te leggen;

- herziening op basis van het fictief vermogensrendement van de Belastingdienst of
- op basis van het percentage van de Staatsleningen zoals in dit voorstel is beschreven.

In beide gevallen wordt het percentage dan toegepast op de taxatiewaarde van dat moment.

Dit onderdeel wordt voorgesteld in beslispunt 3.

¹ Dit zijn rechten die onder algemene voorwaarden van voormalige waterschappen zijn gesloten. In getallen gaat dit om ongeveer 110 rechten.

Registratienummer
25.1061861

Pagina
4 van 4

Datum
17 maart 2026

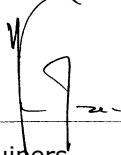


Bijlagen

1. Conceptbesluit (25.1194640)


College van dijkgraaf en hoogheemraden,

de secretaris,



M.J. Kuipers

de voorzitter,



ir. R.P.G. Bosma