



# Schokbestendigheid erfpachtstelsel Den Haag

Oplossingen voor een schokbestendig Haags erfpachtsysteem

# Schokbestendigheid erfpachtstelsel Den Haag

Oplossingen voor een schokbestendig Haags erfpachtsysteem

**Auteur(s):**

Koen Mulder  
Steven Hamming

**In opdracht van:**

Gemeente Den Haag

**Plaats, datum:**

Rotterdam, 22 december 2023

**Status:**

Definitief

**Rebel Strategy & Development bv**

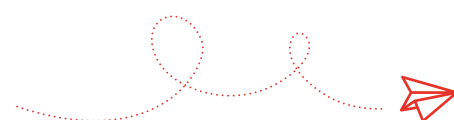
Wijnhaven 23  
3011 WH Rotterdam  
Nederland  
+31 10 275 59 95

[info@rebelgroup.com](mailto:info@rebelgroup.com)  
[www.rebelgroup.com](http://www.rebelgroup.com)



# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>1. Den Haag wil haar erfpachters beschermen tegen financiële schokken als gevolg van het erfpachtsysteem</b>	<b>6</b>
<b>2. De erfpachtcanon hangt af van erfpachtgrondwaarde en canonpercentage</b>	<b>7</b>
2.1 De erfpachtgrondwaarde is de belangrijkste knop voor de eenmalige schok	8
2.2 Het canonpercentage kan aangepast worden om de periodieke schok te verkleinen	8
2.3 De beheerskosten (apart doorgerekend) zijn minder schokgevoelig	9
<b>3. Van longlist naar shortlist van kansrijke maatregelen</b>	<b>9</b>
3.1 Longlist maatregelen op basis eigen inventarisatie en input gemeente	9
3.2 Kansrijke maatregelen scoren goed op effectiviteit, uitvoerbaarheid en uitlegbaarheid	10
3.3 Bij heruitgifte kan korting op de canon of uitgestelde betaling schokken beperken	13
3.4 Voor de lange termijn kan minder vaak herzien van de canon in combinatie met een langere rentereeks schokken beperken	14
<b>4. Financiële consequenties van maatregelen voor de gemeente</b>	<b>17</b>
4.1 Doorrekening op basis van aantal aannames om effecten inzichtelijk te krijgen	17
4.2 Doorrekening tijdelijke korting	18
4.3 Doorrekening canonpercentage op basis van tijdsreeks	19
<b>Appendix 1 Uitgebreide uitwerking mogelijkheden</b>	<b>20</b>





## Samenvatting

### Het huidige Haagse erfpachtsysteem leidt tot onverwachte schokken in de erfpachtcanon

Bij de heruitgifte van tijdelijke erfpachtcontracten worden erfpachters momenteel geconfronteerd met een sterke stijging van de canon. Dit komt primair omdat bij heruitgifte een marktconforme grondwaarde wordt vastgesteld die fors hoger is dan de in het verleden (bij eerste uitgifte) vastgestelde grondslag voor de erfpachtcanon. Aanvullend is momenteel de rente en daarmee het canonpercentage ook significant hoger dan in de afgelopen jaren. Alle canonbetalende erfpachters krijgen hiermee te maken, ook de erfpachters zonder heruitgifte, omdat de gemeente het canonpercentage voor iedereen om de 5 jaar herziet.

### De gemeente overweegt het erfpachtsysteem te herzien om de schokken voor erfpachters te beperken

Om erfpachters te behoeden voor forse onverwachte veranderingen in de canon overweegt de gemeente om aanpassingen in het erfpachtsysteem door te voeren die leiden tot minder schokken. In deze rapportage verkennen we een aantal maatregelen die kunnen leiden tot een systeem dat meer schokbestendig is. Daarbij maken we onderscheid naar (1) een *eenmalige schok* voor erfpachters waar sprake is van een herziening van de grondwaarde bij heruitgifte, en (2) een *periodieke schok* als gevolg van de herziening van het canonpercentage die eens in de vijf jaar plaatsvindt.

### De longlist van maatregelen om schokken te beperken is beoordeeld op basis van effectiviteit, uitvoerbaarheid en uitlegbaarheid

Op basis van eigen inventarisatie en input van de gemeente hebben we een longlist van maatregelen opgesteld. Om te bepalen welke maatregelen kansrijk zijn hebben we deze gescoord aan de hand van de criteria effectiviteit, uitvoerbaarheid en uitlegbaarheid. Vervolgens hebben we een aantal kansrijke maatregelen doorgerekend om te bezien welk financieel effect ze op zowel de gemeente als de erfpachter hebben.

### Een ingroei-pad of uitgestelde betaling helpt om schokken te beperken bij heruitgifte (ca 10.500 rechten)

Om de eenmalige schok tegen te gaan die ontstaat door de nieuw vastgestelde grondwaarde bij heruitgifte, zien wij het als meest kansrijk om een tijdelijke korting te geven, of een uitgestelde betaling als de gemeente een budgetneutrale oplossing wil. In beide gevallen zal de canon in stapjes groeien tot het bedrag dat het zou moeten zijn, waardoor de eenmalige schok wordt gedempt. Bij een korting zal de gemeente in de door ons berekende varianten (zeer indicatief, op basis van een aantal grove aannames) een bedrag tussen de € 24 en € 110 miljoen aan inkomsten mislopen in de komende 25 jaar. Een uitgestelde betaling is budgetneutraal maar is wel complexer in de uitvoering omdat de gemeente per erfpachter moet bijhouden welke betaling verschuldigd is, en dit bedrag moet op enig moment geïncasseerd worden (bijvoorbeeld bij verkoop van de woning).

### Minder vaak herzien van het canonpercentage en baseren op een langere tijdsreeks helpt voor alle erfpachters om schokken te beperken

Om de periodieke schok tegen te gaan (het om de 5 jaar aanpassen van het canonpercentage) is het een optie om de canon minder vaak te herzien, en om het canonpercentage te baseren op een meerjarig gemiddelde. Het middelen zorgt ervoor dat extremen over de tijd worden uitgemiddeld. Bovendien zal het ook direct helpen voor erfpachters bij wie op korte termijn een heruitgifte

plaatsvindt omdat de gemiddelde rente over de afgelopen jaren fors lager ligt dan de actuele rente. Het middelen van de rente leidt de komende jaren wel tot minder inkomsten voor de gemeente. Op de lange termijn is het effect onzeker, omdat de rente zowel kan stijgen als kan dalen. Volgens de door ons berekende varianten ligt het effect in een grote range in de komende 15 jaar. De doorrekening is slechts zeer indicatief, omdat het over langere periodes per definitie onzeker is hoe de rente zich zal ontwikkelen. Maar hoe de rente zich ook ontwikkelt, door middeling zullen de uitschieters afgevlakt worden. De gemeente loopt de meeste inkomsten mis als gekozen wordt voor een rentemiddeling over een lange periode (bijv. 10 jaar) en de rente op het huidige niveau (4%) of hoger blijft. De gemeente kan per saldo juist meer erfpachtbetalingen binnen krijgen door rentemiddeling als de rente op termijn weer gaat dalen naar een niveau van 2% of lager.

*Overige onderzochte maatregelen scoren minder goed qua effectiviteit, uitvoerbaarheid, of uitlegbaarheid*

In het onderzoek is een aantal andere maatregelen meegenomen die minder goed scoren op effectiviteit, uitvoerbaarheid, of uitlegbaarheid. Het gaat bijvoorbeeld om het toepassen van een permanente korting op de grondwaarde, en om het hanteren van een minimum en maximum voor het canonpercentage. Een permanente korting is, als de totale korting de gemeente even veel mag kosten als een tijdelijke korting, minder effectief om de schok te beperken dan een tijdelijke korting. Een permanente korting heeft immers eeuwigdurend consequenties voor de gemeentelijke inkomsten, dus moet relatief klein blijven om te voorkomen de gemiste opbrengsten voor de gemeente te groot worden. Bovendien geeft een permanente korting op de grondwaarde erfpachters die hiervan profiteren een voordeel die anderen in Den Haag niet krijgen.

Het instellen van een minimum en maximum voor het canonpercentage is uitvoerbaar, maar bij het hanteren van een langere tijdsreeks (dus niet de rente op één specifieke datum) vervalt het voornaamste voordeel van een minimum / maximum, namelijk het beschermen van erfpachters tegen incidentele uitschieters in de rente. Het maximum is alleen relevant als de rente langdurig hoog is (dus niet incidenteel) en dan reflecteert de hoge rente ook daadwerkelijk een substantiële kostenpost voor de gemeente. Het hanteren van een meerjarig gemiddelde rente lijkt daarmee een beter passende oplossing dan het hanteren van een minimum / maximum.

## 1. Den Haag wil haar erfpachters beschermen tegen financiële schokken als gevolg van het erfpachtsysteem

Begin dit jaar werd een aantal Hagenaars geconfronteerd met een sterke stijging van hun erfpachtcanon. Dit leidde tot veel commotie, omdat de verhoogde lasten een grote druk op het huishoudboekje van de inwoners legde. De gemeenteraad wil onderzoeken welke mogelijkheden de gemeente heeft om haar inwoners in de toekomst te behoeden voor dit soort schokken. Teneinde dit te bereiken heeft ze Rebel gevraagd om te onderzoeken hoe het erfpachtsysteem schokbestendiger gemaakt kan worden.

Om het onderzoek in te kaderen definiëren we eerst wat wij verstaan onder schokbestendigheid en welk type schokken wij onderscheiden:

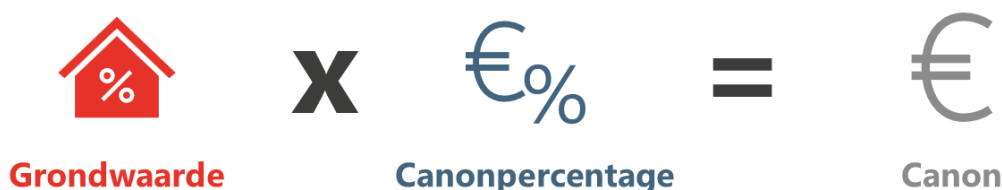
- **Schokbestendig erfpachtsysteem:** een erfpachtsysteem dat erfpachters niet voor onverwacht hoge kosten (canonstijgingen) stelt en daarmee erfpachters lange termijn zekerheid biedt.
- **Eenmalige schok:** Den Haag heeft circa 10.500 aflopende erfpachtcontracten waarvan de grondwaarde na afloop van het contract opnieuw vastgesteld moet worden. Deze nieuwe grondwaarde (gebaseerd op een actuele taxatie) is in de regel hoger dan de oude omdat de oude grondslag voor erfpacht in de meeste gevallen 75 jaar geleden is vastgesteld, en de waarde van de grond in de hele stad sindsdien fors is toegenomen. De grondwaarde wordt eenmalig opnieuw vastgesteld, en heeft tot gevolg dat de erfpachter vanaf moment van herziening een (fors) hogere canon moet gaan betalen.
- **Periodieke schok:** Den Haag heeft een systeem waarbij om de 5 jaar het canonpercentage herzien wordt. Dat betekent dat om de 5 jaar ook het canonbedrag verandert, soms omhoog en soms omlaag. Door de rente de afgelopen tijd sterk is gestegen leiden momenteel alle herzieningen tot een hogere canon.


Zoals in de definitie van schokbestendigheid te lezen is, ligt de focus van het onderzoek op de schokbestendigheid voor de erfpachter. Ons onderzoek richt zich op zowel de eenmalige als de periodieke schok.


Keuzes om het systeem schokbestendigheid te maken hebben ook invloed op de inkomsten van de gemeente. We nemen deze effecten uiteraard ook mee in de uitwerking van de mogelijkheden.

## 2. De erfpachtcanon hangt af van erfpachtgrondwaarde en canonpercentage

Vrij vertaald is erfpacht het verhuren van grond, waarbij de verpachtende partij (de gemeente) een jaarlijkse vergoeding vraagt aan de erfpachter (eigenaar van de opstal). Doorgaans wordt deze vergoeding de erfpachtcanon genoemd. Het berekenen van de canon wordt doorgaans gedaan door de erfpachtgrondwaarde (de grondslag) te vermenigvuldigen met een canonpercentage.




**X**

**=**


**Grondwaarde**
**Canonpercentage**
**Canon**

*Afbeelding 1: bepaling van de erfpachtcanon*

Het huidige systeem in Den Haag werkt met een aantal stappen. Allereerst wordt de grondslag bekeken: die is ofwel al in het verleden bepaald en vastgesteld, ofwel moet die opnieuw worden bepaald en vastgesteld. De bepaling van de grondslag wordt gedaan door allereerst de grondwaarde van het object te bepalen, zoals in de markt zou gebeuren. Vervolgens wordt er gekeken of de 55%-regel van toepassing kan worden verklaard. Dit is een beleidsmatige regel, die is ingesteld omdat de grond vaak al bebouwd is en daardoor beperkt is in zijn gebruik. De 55%-regel bepaalt dat de grondwaarde maal 55% wordt gedaan, waardoor de grondslag ontstaat. Deze regel valt vrijwel altijd voordelig uit voor de erfpachter. Op deze grondslag wordt door de gemeente bij de projectmatige heruitgifte nog 4% korting gegeven.

Nu de grondslag is vastgesteld volgt de volgende stap voor de canonberekening: de bepaling van het canonpercentage. Het idee hierachter is dat de gemeente een financieringslast heeft voor de grond en dat die met het canonpercentage wordt gedekt (eventueel met opslagen voor risico's o.i.d.). Er zijn geen wettelijke regels die bepalen waar het percentage op gebaseerd mag worden en welke opslagen worden toegepast.<sup>1</sup> In Den Haag zijn de huidige regels contractueel vastgelegd in de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB 1986 herz. 1993/2008). Voor Den Haag geldt dat op dit moment wordt gekeken naar het gemiddelde van de rente...

1. ... op een lineaire lening met een looptijd van 20 jaar en wederzijdse renteaanpassing na 10 jaar van de Bank Nederlandse Gemeenten, en;
2. ... op een hypothecaire lening zonder overheidsgarantie, ter hoogte van maximaal 70% van de taxatiewaarde, met een rentevaste periode van 5 jaar en bij eerste afsluiting op nieuwbouw verstrekt door lening-verstrekkende instellingen.

Bovenstaande rentes worden één keer per jaar vastgesteld, op 15 november. Dit percentage wordt gebruikt voor alle erfpachtcontracten die in het jaar erop herzien worden.

<sup>1</sup> Staatsteunregelgeving is mogelijk wel relevant. Deze regelgeving is gericht op ondernemingen, niet op particulieren, maar woningen kunnen ook in bezit zijn van ondernemingen die vastgoed verhuren.

Hiermee zijn zowel erfpachtgrondwaarde als canonpercentage vastgesteld en kan de canon worden berekend. De gemeente doet vervolgens een aanbieding, waarin ook de beheerskosten worden meegenomen. Dit zijn de kosten die zij maakt om het systeem uit te voeren. Elke 5 jaar krijgt de erfpachter een nieuwe aanbieding, waarbij voornamelijk het canonpercentage wordt herzien.

Over een langere periode bezien zullen canonherzieningen overigens een steeds minder grote impact hebben op bewoners. Omdat de gemeente met eeuwigdurende contracten werkt waarin de waarde van de grond niet opnieuw bepaald en er ook geen sprake is van indexatie, zullen de erfpachtkosten ten opzichte van de woningwaarde en het inkomen van de bewoner naar verwachting steeds kleiner worden. Dit betekent dat er al sprake is van demping. De maatregelen in dit rapport kunnen worden gezien als aanvullende dempingsmaatregelen.

## 2.1 De erfpachtgrondwaarde is de belangrijkste knop voor de eenmalige schok

Zoals benoemd is de 'eenmalige schok' een eenmalige correctie van de erfpachtgrondwaarde bij heruitgifte van aflopende erfpachtcontracten, doorgaans 75 jaar na de initiële uitgifte. In Den Haag zijn nog circa 10.500 aflopende erfpachtcontracten die de komende 15 jaar herzien moeten worden. De resterende 66.000 erfpachtcontracten in Den Haag zijn eeuwigdurend (63.500) of voortdurend (2.500) waarbij geen sprake van een herziening en dus ook niet van een eenmalige schok.

Opbouw huidige situatie	
Aantal erfpachtcontracten in totaal	76.500
Aantal afgekochte contracten	46.000
Eeuwigdurende contracten	17.409
Staannd beleid voor AB 1977 contracten	2.500
Contracten te herzien (AV 1923)	10.500

Tabel 1: opbouw huidige erfpachtcontracten

De herziening van de grondwaarde bij aflopende contracten is nodig omdat – zoals de naam al doet vermoeden – het contract van de erfpachters afloopt en er een nieuw contract opgesteld moet worden. Dit nieuwe contract wordt gebaseerd op de actuele grondwaarde die wordt vastgesteld door een taxateur. De taxateur baseert zich in zijn taxatie op de taxatie-instructie<sup>2</sup> van de gemeente en op (inter)nationaal gangbare standaarden en waarderingmethoden.

## 2.2 Het canonpercentage kan aangepast worden om de periodieke schok te verkleinen

De periodieke schok betreft het eens in de 5 jaar herzien van de erfpachtcanon, door het opnieuw vaststellen van het canonpercentage. De sterke stijging van de rente in het afgelopen jaar (van 0,90%

<sup>2</sup> De gemeente Den Haag is voornemens de taxatie-instructie voor erfpachtgronden te herschrijven. Vooralnog is het herschrijven vooral gericht op het beter leesbaar maken van de instructie en niet op het aanpassen van de waarderingmethoden. Het herschrijven van de instructie leidt dus (op dit moment) in beginsel niet tot het verkleinen van de eenmalige schok. In deze rapportage benoemen we daarom een aantal aanvullende mogelijkheden om de eenmalige schok door herziening van de grondwaarde te beperken.



rente in 2022, naar 4,00% rente in 2023) heeft geleid tot een forse stijging van alle contracten die momenteel herzien worden. Niet iedereen heeft direct te maken met deze schok, maar omdat het canonpercentage van alle contracten om de 5 jaar herzien wordt zal binnen een termijn van 5 jaar iedereen met deze stijging te maken krijgen, tenzij de rente in de tussentijd weer daalt. In de rapportage wordt daarom gekeken naar mogelijkheden om de schokken die deze 5-jaarlijkse herziening veroorzaakt te beperken.

### 2.3 De beheerskosten (apart doorgerekend) zijn minder schokgevoelig

Bij de beheerskosten is nauwelijks sprake van schokken omdat ze jaarlijks (vrij geleidelijk) worden geïndexeerd en die stijgingen bovendien voorspelbaar zijn. We laten de beheerskosten daarom buiten beschouwing in ons onderzoek naar de schokbestendigheid van het systeem.

## 3. Van longlist naar shortlist van kansrijke maatregelen

### 3.1 Longlist maatregelen op basis eigen inventarisatie en input gemeente

We hebben op basis van onze eigen inventarisatie en input van de gemeente een longlist opgesteld van manieren om de schokbestendigheid van het systeem te verbeteren. Daarbij onderscheiden we of de maatregel effect heeft op de eenmalige schok, de periodieke schok of beide. Onderstaande tabel toont de losstaande mogelijkheden die tot de longlist behoren:

1. Het beperken van schokken via de grondwaarde		
<i>Maatregel</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Effect</i>
a. Aanpassen methode vaststelling erfpachtgrondwaarde	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een andere manier van taxeren marktwaarde.</li> <li>- Een andere methode om de grondwaarde te bepalen (geen taxatie).</li> </ul>	Enmalige schok wordt kleiner indien nieuwe methode leidt tot kleiner verschil tussen oude en nieuwe grondwaarde.
b. Permanente korting op de grondwaarde	Kiezen voor een korting om de schok van de erfpachter kleiner te maken.	Enmalige schok wordt kleiner naarmate de korting groter is.
c. Tijdelijke korting op de grondwaarde	Kiezen voor een tijdelijke korting om de schok van de erfpachter in delen op te knippen.	Enmalige schok wordt kleiner naarmate de korting groter is en/of het ingroeipad langer.
2. Het beperken van schokken via de erfpachtcanon		
<i>Maatregel</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Effect</i>
a. Het canonpercentage minder vaak herzien (niet iedere 5 jaar opnieuw vaststellen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaststellen voor periode van 10, 15 of 20 jaar in plaats van 5 jaar.</li> <li>- Na eenmalige vaststelling helemaal niet meer aanpassen.</li> </ul>	Er komen minder periodieke schokken omdat er minder vaak een herziening is.
b. Het canonpercentage op andere rentes baseren	- Andere rentes leidend te laten zijn in de bepaling van het canonpercentage, bijv. door het te baseren op een tijdreeks i.p.v. de huidige	Het canonpercentage wordt minder gevoelig voor tijdelijke uitschieters en volgt meer structurele trends hetgeen de periodieke schok beperkt.

	momentopname (vaststelling jaarlijks op 15 november).	
c. Het canonpercentage maximeren / minimeren	Kiezen om voor het canonpercentage een bovengrens, ondergrens of beide in te stellen.	In situaties met zeer hoge of zeer lage rente wordt de canon 'genormaliseerd', zodat de schokken daardoor kleiner worden.
<b>3. Overige methoden om schokken te beperken</b>		
<b>Maatregel</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Effect</b>
a. De canon maximeren	Kiezen om voor de canon een bovengrens in te stellen (absoluut bedrag, percentage van WOZ waarde, etc.).	In het geval van uitschieters (absoluut of relatief) worden schokken beperkt. Het effect kan per huishouden verschillen en is afhankelijk van hoe het maximum exact vormgegeven wordt.
b. De canon verlagen en daarna indexeren	Kiezen om de canon bij herziening lager vast te stellen en daarna jaarlijks te laten toenemen met een index (zodat de gemeente er per saldo niet op achteruit gaat maar erfpachters wel een kleinere schok ervaren).	Het verschil tussen de nieuwe en oude canon kan sterk verkleind worden zonder dat dit op de lange termijn nadelig hoeft te zijn voor de gemeente door het indexeren van de canon (op langere termijn is dit wel nadelig voor de erfpachter).
c. Ingroeipad of uitgestelde betaling na herziening grondwaarde	De gemeente kan via een betalingsregeling zorgen voor een ingroeipad, bijv. doordat erfpachters de eerste jaren niet de volledige canon betalen en het gemiste deel op een later moment terugbetalen.	Een ingroeipad of uitgestelde betaling beperkt de eenmalige schok.

Tabel 2: Longlist van maatregelen, hun omschrijving en hun effect.

### 3.2 Kansrijke maatregelen scoren goed op effectiviteit, uitvoerbaarheid en uitlegbaarheid

Alle van de voornoemde oplossingen kunnen bijdragen aan het schokbestendiger maken van het erfpachtsysteem. Echter, niet elke oplossing sluit even goed aan bij de doelen van de gemeente. Om de oplossingen te kunnen wegen en te bepalen welke mogelijkheden kansrijk zijn, worden de oplossingen getoetst aan de hand van drie criteria:

1. **Effectiviteit:** in hoeverre draagt de oplossing bij aan het schokbestendiger maken van het systeem? Oplossingen die het systeem schokbestendiger maken scoren hier beter op, oplossingen die het systeem minder schokbestendiger maken scoren hier slechter op.
2. **Uitvoerbaarheid<sup>3</sup>:** in hoeverre is de oplossing ingewikkeld om uit te voeren voor de gemeentelijke organisatie? Oplossingen die eenvoudig zijn uit te voeren scoren hier goed op, oplossingen die moeilijk uit te voeren zijn scoren hier slechter op.

<sup>3</sup> Het uitvoeren van de maatregelen is ook afhankelijk van de IT-systemen die de gemeente gebruikt. Het is verstandig te toetsen wat de impact is van maatregelen op de gebruikte software voordat maatregelen daadwerkelijk ingevoerd worden.

3. **Uitlegbaarheid:** in hoeverre is de oplossing te verantwoorden richting de inwoners van de stad? Oplossingen die niet goed uit te leggen zijn scoren slechter, oplossingen die goed uit te leggen zijn scoren beter.

In de onderstaande tabel hebben we de mogelijkheden beoordeeld per criterium. Een uitgebreidere uitwerking per maatregel is opgenomen in appendix 1.

<b>1. Het beperken van schokken via de grondwaarde</b>				
<i>Maatregel</i>	<i>Effectiviteit</i>	<i>Uitvoerbaarheid</i>	<i>Uitlegbaarheid</i>	<i>Eindoordeel</i>
a. Aanpassen methode vaststelling erfpachtgrondwaarde	Alleen effectief als principe marktwaarde wordt losgelaten (anders komt een andere methode waarschijnlijk tot vergelijkbare uitkomsten).	Slecht, vaak zijn andere opties ingewikkelder dan het huidige systeem.	Slecht, het kan leiden tot moeilijk uitlegbare verschillen met erfpachters waarvan de grondwaarde al eerder is vastgesteld en woningbezitters zonder erfpachtgrond.	Niet nader uitwerken.
b. Permanente korting op de grondwaarde	Goed, dempt de eenmalige schok (maar effect is permanent, dus niet alleen gericht op de schok).	Goed, is simpel en wordt al deels toegepast.	Neutraal, het helpt erfpachters die met een schok geconfronteerd worden, maar geeft hen wel een voordeel die anderen in Den Haag niet krijgen.	Wel nader uitwerken.
c. Tijdelijke korting op de grondwaarde	Goed, dempt de eenmalige schok via ingroeipad.	Neutraal, invoering iets ingewikkelder dan de permanente korting vanwege het ingroeipad, maar nog steeds wel goed uitvoerbaar.	Goed, erfpachters krijgen tijdelijk een korting om grote stijgingen te dempen en betalen op termijn hetzelfde als ze anders zouden doen.	Wel nader uitwerken.
<b>2. Het beperken van schokken via de erfpachtcanon</b>				
<i>Maatregel</i>	<i>Effectiviteit</i>	<i>Uitvoerbaarheid</i>	<i>Uitlegbaarheid</i>	<i>Eindoordeel</i>
a. Het canonpercentage minder vaak herzien (niet iedere 5 jaar opnieuw vaststellen)	Neutraal, lost het probleem van de eenmalige schok waar erfpachters het meeste last van hebben niet op, maar leidt wel tot minder vaak herzieningen.	Goed, in de basis is het minder werk voor de gemeente.	Neutraal, vooral goed uitlegbaar in combinatie met een andere rentegrondslag (maatregel 1b), bij het hanteren van één peildatum kan het nadelig uitpakken als de rente tijdelijk hoog staat.	Nader uitwerken in combinatie met 2b.
b. Het canonpercentage op andere rentes	Goed, met een langere tijdreeks kan beter rekening	Neutraal, een tijdreeks hanteren vergroot de gemeentelijke	Goed, een gemiddelde rente hanteren heeft op korte termijn (2024,	Nader uitwerken in combinatie met 2a.

baseren (langere tijdsreeks)	gehouden worden met renteschommelingen.	werkzaamheden niet noemenswaardig.	2025) een positief effect om schokken te dempen. Op langere termijn worden incidentele hoge en lage rentes gemiddeld.	
c. Het canonpercentage maximeren / minimeren	Neutraal, in normale situaties is het minimum/maximum niet van toepassing. Het helpt ook niet tegen de eenmalige schok. In extreme situaties met tijdelijk een zeer hoge of lage rente worden schokken wel gedempt.	Goed, eenvoudig om uit te voeren.	Neutraal, dat de canon niet ongelimiteerd hoog of laag wordt is voor iedereen te begrijpen. De gemeentelijke canonopbrengst beweegt bij min/max alleen niet mee met de gemeentelijke rentekosten wat wel het achterliggende idee achter het systeem is.	Wel nader uitwerken.
<b>3. Overige methoden om schokken te beperken</b>				
<b>Maatregel</b>	<b>Effectiviteit</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>Uitlegbaarheid</b>	
a. De canon maximeren (zoals op absoluut bedrag, percentage van WOZ waarde, etc.)	Goed, de schok wordt begrensd.	Slecht, vrijwel elke maatregel is fors ingewikkelder in de uitvoering dan het huidige systeem.	Slecht, de kans is sterk aanwezig dat de koppeling met de marktwaarde van de grond verdwijnt en daardoor kunnen canons onredelijk afwijken tussen erfpachters.	Niet nader uitwerken.
b. De canon verlagen en daarna indexeren	Goed, de eenmalige schok wordt veel kleiner.	Neutraal tot slecht, vergt een jaarlijkse update van de canon dus meer werk dan het huidige systeem.	Slecht, erfpachter is op de lange termijn duurder uit.	Niet nader uitwerken.
c. Ingroeipad of uitgestelde betaling na herziening grondwaarde	Goed, dempt de eenmalige schok en vormt een overbrugging.	Neutraal tot slecht, systeem is uitvoerbaar maar wel ingewikkelder / meer werk dan huidige systeem (of opties gericht op eenmalige correctie).	Goed, dit kan een goede middenweg zijn tussen marktontwikkelingen en nadeel voor de erfpachter.	Wel nader uitwerken.

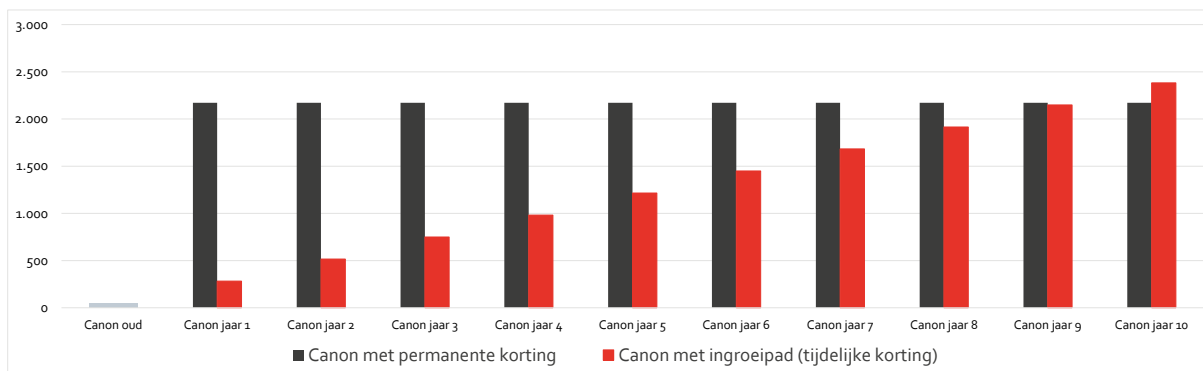
Tabel 3: scoring van de maatregelen aan de hand van effectiviteit, uitvoerbaarheid en uitlegbaarheid (zie appendix 1 voor de volledige uitwerking per maatregel).

Op basis van de scoring zien we twee hoofdroutes om het systeem schokbestendiger te maken. Deze worden toegelicht in de hierna volgende paragrafen 3.3 en 3.4

### 3.3 Bij heruitgifte kan korting op de canon of uitgestelde betaling schokken beperken

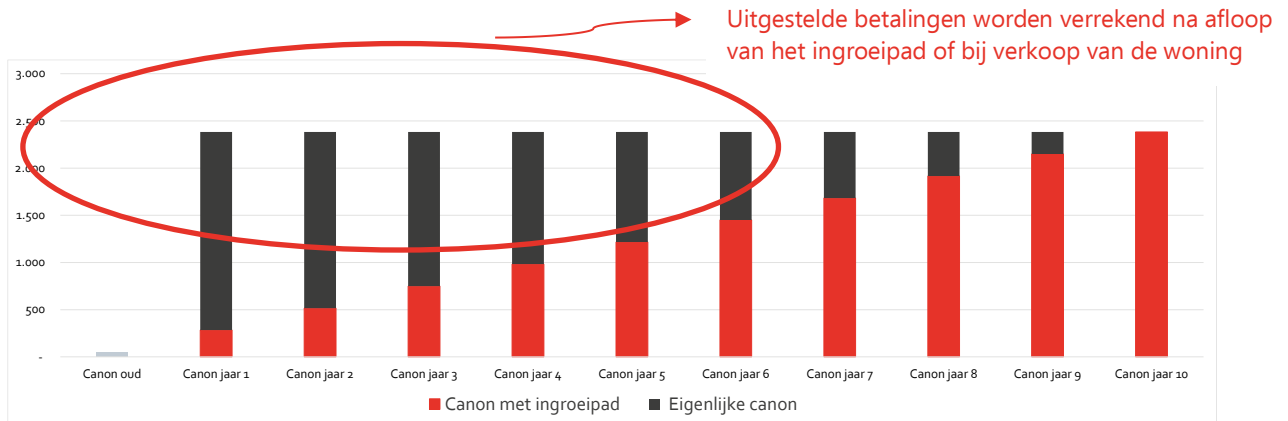
In de voorgaande paragraaf zijn meerdere maatregelen genoemd (1b, 1c en 3c) die proberen de eenmalige schok die wordt veroorzaakt door de herziene grondwaarde te beperken. Maatregelen 1b en 1c betreffen allebei een korting op de canon, de één tijdelijk en de ander permanent. Beide helpen om de schok voor de erfpachter te beperken. Het lange termijn effect voor de gemeente verschilt wel. Een relatief forse tijdelijke korting kan de schok voor de erfpachter makkelijker beperken zonder dat dit op lange termijn meer kost voor de gemeente dan een kleine permanente korting. Vanuit de doelstelling om schokken te beperken is een tijdelijke korting dus effectiever dan een permanente korting.

Om het effect hiervan inzichtelijk te maken, hebben we een scenario met een ingroeipad van 10 jaar genomen. De gederfde inkomsten zijn in onderstaande scenario € 11.418. Een permanente korting van 8,8% komt overeen met hetzelfde bedrag uitgerekend over 50 jaar (op de nog langere termijn is een permanente korting uiteraard altijd duurder). Met een korting van 8,8% is de eenmalige schok nauwelijks gedempt zoals blijkt uit de onderstaande grafiek.



*Afbeelding 2: rekenvoorbeeld met ingroeipad van de canon van oud (50 euro/jaar) naar nieuw (2.400 euro/jaar zonder korting) afgezet tegen een permanente korting van 8,8% die de gemeente even veel kost (bezien over een periode van 50 jaar).*

De tijdelijke korting kan ook uitgevoerd worden in de variant met een uitgestelde betaling (maatregel 3c). De erfpachter betaalt in beide gevallen na herziening niet direct de volledige nieuwe canon, maar er is sprake van een ingroeipad van 5 of 10 jaar waarin stapsgewijs overgegaan wordt van de oude canon naar de nieuwe. Het verschil zit in de financiële implicaties voor de gemeente en erfpachter. In de eerste variant (tijdelijke korting) wordt een voordeel gegeven aan de erfpachter (en is er dus nadeel voor de gemeente), in de tweede variant (uitgestelde betaling) is het per saldo neutraal voor beide partijen. De uitgestelde betalingen worden dan op termijn alsnog terugbetaald, bijvoorbeeld via een opslag op de canon na afloop van het ingroeipad of bij verkoop van de woning (saldering met de verkoopopbrengst).

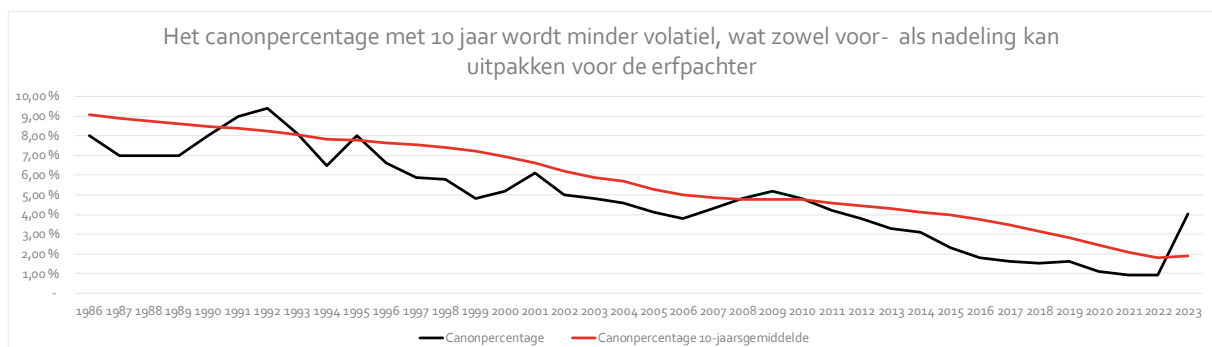


Afbeelding 3: systeem van uitgestelde betaling conform maatregel 3c

Voor de erfpachter heeft saldering met de verkoop van de woning tot gevolg dat de netto opbrengst van de verkoop lager wordt. Op basis van een indicatieve berekening op basis van een fictieve woning met een opstalwaarde van 371k en een te betalen canon van 2.400 euro per jaar gaat het om 0,6% tot 2,8% van de verkoopwaarde, waarbij het maximum (2,8%) geldt in het geval van verkoop 10 jaar na herziening waarbij de waarde van de woning niet toeneemt ten opzichte van de huidige waarde.

### 3.4 Voor de lange termijn kan minder vaak herzien van de canon in combinatie met een langere rentereeks schokken beperken

Herzien minder vaak herzien van het canonpercentage (maatregel 2a) en/of het baseren van het percentage op een langere tijdsreeks in plaats van één momentopname (maatregel 2b) zorgt voor minder schokken door herzieningen in het canonpercentage. Als de rente bijvoorbeeld gebaseerd wordt o.b.v. de gemiddelde rente van de afgelopen 10 jaar dan zou het canonpercentage veel geleidelijker op- en aflopen. In plaats van een stijging van 0,9% (2022) naar 4,0% (2023) zou het gaan om een stijging van 1,81% (o.b.v. periode 2013-2022) naar 1,88% (o.b.v. periode 2014-2023).



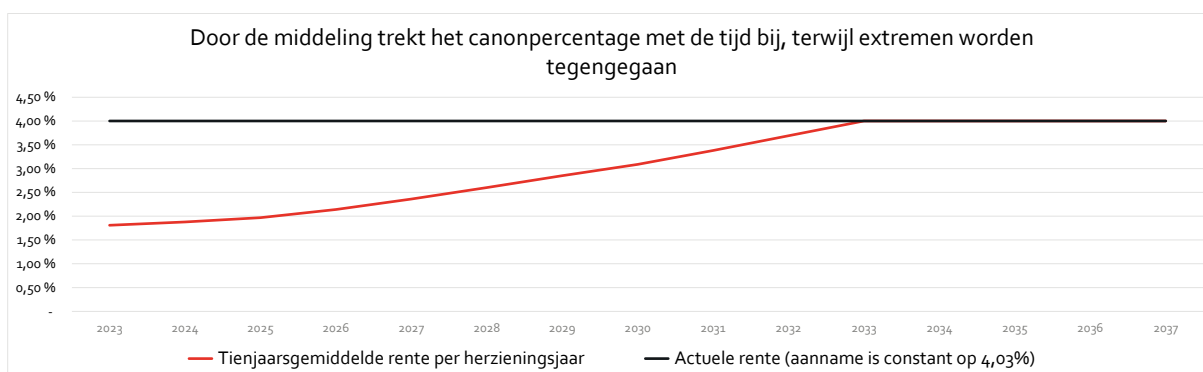
Afbeelding 4: uiteenzetting van het effect dat middelen heeft op het canonpercentage.

*Canonpercentages gemeente Den Haag*

1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
9,0%	8,5%	8,5%	9,0%	10,0%	11,0%	10,0%	8,5%	8,5%	8,0%	7,0%	7,0%	7,0%	8,0%	9,0%	9,4%
1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
8,1%	6,5%	8,0%	6,6%	5,9%	5,8%	4,8%	5,2%	6,1%	5,0%	4,8%	4,6%	4,1%	3,8%	4,3%	4,8%
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022		
5,2%	4,8%	4,2%	3,8%	3,3%	3,1%	2,3%	1,8%	1,6%	1,5%	1,6%	1,1%	0,9%	0,9%		

*Afbeelding 5: historische canonpercentages van de gemeente Den Haag (actueel 2023 = 4,0%).*

Op de korte en middellange termijn kan een dergelijk systeem ook de eenmalige schok bij heruitgifte enigszins beperken, omdat het leidt tot een lager canonpercentage. Zelfs als de rente zo hoog blijft als die nu is duurt het 10 jaar voor de gemiddelde rente ook op dat niveau komt.

*Afbeelding 6: theoretisch verloop van gemiddelde rente bij aanname dat deze op 4,0% blijft de komende jaren.*

Optioneel kan daar ook een minimum / maximum aan verbonden worden (maatregel 2c) om extreme situaties te voorkomen. Op basis van de historische reeks vanaf 1977 fluctueert de rente tussen 0,9% en 11,0% (waarbij de laatste 20 jaar een rente van 5,2% het maximum is en 3,17% het gemiddelde). Een minimum van bijvoorbeeld 1,0% en een maximum van 5,0% zou de erfpachter beschermen tegen extreme fluctuaties zonder dat dit op basis van de reeksen van de afgelopen 20 jaar materieel veel effect heeft op de inkomsten van de gemeente.

Er bestaat wel altijd een risico dat de rente in de toekomst toch stijgt boven het maximum, en dat de gemeente dus zelf hogere rentekosten heeft dan dat het doorrekent aan de erfpachter. Als we verder terug gaan in de tijd blijkt dat de rente langdurig boven de 5,0% kan liggen.

Gemiddelde canonpercentage 20 jaar terug	3,17 %	%
Gemiddelde canonpercentage 30 jaar terug	4,15 %	%
Gemiddelde canonpercentage 40 jaar terug	5,14 %	%
Gemiddelde canonpercentage 45 jaar terug	5,61 %	%

*Tabel 3: gemiddelde canonpercentages met verschillende termijnen.*

Als de gemeente kiest voor het hanteren van een langere tijdsreeks is ons advies om niet óók nog een minimum of maximum te hanteren. Bij het hanteren van een langere tijdsreeks (dus niet de rente op één specifieke datum) vervalt namelijk het voornaamste voordeel van een minimum / maximum, namelijk het beschermen van erfpachters tegen incidentele uitschieters in de rente. Het maximum is in dit geval alleen relevant als de rente langdurig hoog is (dus niet incidenteel) en dan reflecteert de hoge rente ook daadwerkelijk een substantiële kostenpost voor de gemeente. De erfpachter heeft dan een substantieel voordeel ten opzichte van inwoners met eigen grond of afgekochte erfpacht die dat financieren met een hypothecaire lening.



## 4. Financiële consequenties van maatregelen voor de gemeente

### 4.1 Doorrekening op basis van aantal aannames om effecten inzichtelijk te krijgen

In dit hoofdstuk rekenen we de financiële effecten voor de gemeente door van de in paragraaf 3.3 en 3.4 benoemde maatregelen. We hanteren in beginsel het financieel effect over een periode van 50 jaar (sommige maatregelen zoals een permanente korting hebben ook na die periode nog een effect).

We beschikken over een database met info over de 17.409 eeuwigdurende erfpachtcontracten van de gemeente. Voor de overige contracten zijn onze berekeningen gebaseerd op een aantal grove aannames. De berekeningen in dit hoofdstuk zijn bedoeld om een indicatief beeld te krijgen van de financiële effecten gegeven de gedane aannames.

De belangrijkste aannames zijn:

Input huidige situatie	
Aantal erfpachtcontracten in totaal	76.500
Aantal afgekochte contracten	46.000
Eeuwigdurende contracten	17.409
Staannd beleid voor AB 1977 <sup>4</sup>	2.500
Contracten te herzien	10.500
Grondslagen	
Gemiddelde jaarlijkse canon te herziene contracten	€ 50
Gemiddelde grondwaarde eeuwigdurende contracten	31.720
Input toekomstige situatie (mbt heruitgifte 10.500 contracten)	
Gemiddelde marktwaarde woning (o.b.v. fictieve woning 86 m <sup>2</sup> * marktwaarde 5000 euro/m <sup>2</sup> )	€ 430.000
Grondwaarde o.b.v. grondquote van 25 %	€ 107.500
Grondwaarde na toepassing 55 %-regel	€ 59.125
Ontwikkeling canonpercentage vanaf 2024 <sup>5</sup>	Constant op huidig niveau (= 4,0 %)
Toekomstige gemiddelde jaarlijkse canon	€ 2.383

Tabel 4: aannames bij maken berekeningen

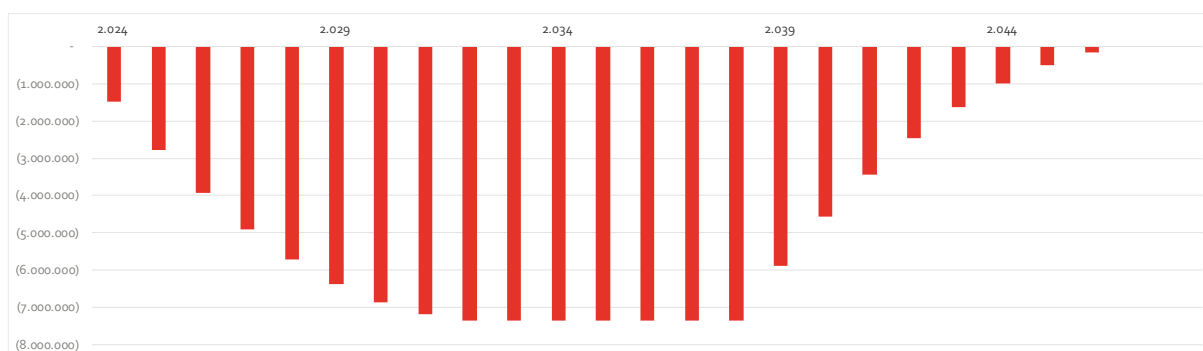
<sup>4</sup> De 2.500 contracten onder AB 1977 worden in onze doorrekeningen buiten beschouwing gelaten: het betreft een beperkt aantal contracten met afwijkend beleid en per saldo een zeer beperkt effect op de doorrekeningen.

<sup>5</sup> We rekenen in enkele scenario's met een rente van 2,0%, dat geven we daar specifiek aan. In de andere berekeningen houden we 4,0% aan.

## 4.2 Doorrekening tijdelijke korting

In de variant met een tijdelijke korting loopt de gemeente inkomsten mis voor (een deel van de) 10.500 rechten met een heruitgifte. Om welk bedrag het gaat hangt af van de lengte van het ingroeipad en het deel van de erfachtters dat jaarlijks canon zal betalen en het deel dat besluit de canon ineens af te kopen.

Om te bezien welk effect dit kan hebben voor de gemeente, zijn we uitgegaan van een gelijkmatige verdeling over 15 jaar van de herzieningen. Dit is weergegeven in onderstaande grafiek. Daarmee begint dus pas een deel van de erfachtters in 2037 met hun ingroeipad en loopt de gemeente tot en met 2046 inkomsten mis. Het maximale bedrag een bij ingroeipad van 10 jaar en 100% canonbetalende erfachtters (0% afkoop) is € 110 miljoen.



Afbeelding 8: misgelopen inkomsten ten gevolge van ingroeipad (bij 0% afkoop, 100% canonbetaling).

De onderstaande tabel geeft inzicht in de gemiste gemeentelijke opbrengsten van een aantal scenario's. Als de gemeente kiest voor een uitgestelde betaling in plaats van een korting dan is het saldo voor de gemeente uiteraard nul. Wel is er dan een tijdelijk effect, omdat de inkomsten voor de gemeente met vertraging binnen komen.

Gemiste gemeentelijke opbrengsten	0% afkoop, 100% canonbetalend	25% afkoop, 75% canonbetalend	50% afkoop, 50% canonbetalend	75% afkoop, 25% canonbetalend
<b>5 jaars ingroeipad</b>	€ 50 mln	€ 37 mln	€ 24 mln	€ 12 mln
<b>10 jaars ingroeipad</b>	€ 110 mln	€ 83 mln	€ 55 mln	€ 27 mln

Tabel 5: tijdelijk gemiste opbrengsten bij verschillende ingroeipaden en afkoopscenario's.

### 4.3 Doorrekening canonpercentage op basis van tijdsreeks

Ook hebben we gekeken welk effect het middelen van het canonpercentage heeft. Dat hebben we onderstaand weergegeven, waarbij we naast de aannames uit paragraaf 4.1 ervan uitgaan dat 60% van de 10.5000 te heruitgeven erfpachtcontracten afgekocht wordt, en 40% canonbetalend (gelijk aan het gemiddelde afkooppercentage in afgelopen jaren).

Verschil gemeentelijke opbrengsten (2024-2038)	Canon o.b.v. <u>actuele</u> rente		Canon o.b.v. <u>gemiddelde</u> rente	
	Scenario "rente blijft constant op 4,0%"	Scenario "rente daalt weer naar 2,0%"	Scenario "rente blijft constant op 4,0%"	Scenario "rente daalt weer naar 2,0%"
<b>Herziening eens in 5 jaar</b>	€ 1,00 miljard (=huidige systeem)	€ 0,55 miljard (=huidige systeem)	€ 0,87 miljard (delta: - € 116 miljoen)	€ 0,59 miljard (delta: + € 34 miljoen)
<b>Herziening eens in 10 jaar</b>	€ 1,00 miljard (delta: 0)	€ 0,55 miljard (delta: 0)	€ 0,83 miljard (delta: - € 170 miljoen)	€ 0,57 miljard (delta: + € 21 miljoen)

Tabel 6: verschil in gemeentelijke opbrengsten als het canonpercentage langjarig wordt gemiddeld. Hierbij geldt de aanname dat het canonpercentage de komende jaren constant blijft.

Het aanpassen van periode van herziening heeft in beginsel geen effect op de inkomsten van de gemeente zolang de canon wordt gebaseerd op de actuele rente. Dat verandert zodra gerekend wordt met een gemiddelde. Dit komt omdat de actuele referentierente (4,0%) nu aanzienlijk hoger is dan het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar (1,71%) of de afgelopen 10 jaar (1,88%). Erfpachters profiteren in dit geval van het gemiddelde gedurende 5 of 10 jaar, de gemeente loopt in die periode inkomsten mis. Omdat het gaat om alle contracten en over meerdere jaren gaat het om relatief grote bedragen.

Om het effect van deze aanname inzichtelijk te maken hebben we met een scenario gerekend dat terug groeit naar 2% vanaf 2028. Direct wordt daarmee inzichtelijk hoe sterk het effect van de rente aanname is. De rentemiddeling levert de gemeente in dat geval per saldo extra opbrengsten op.

NB: we hebben gewerkt met een fictief renteverloop, dit betreft geen rentevoorspelling. Zeker over langere periodes is het per definitie onzeker hoe de rente zich zal ontwikkelen.

## Appendix 1 Uitgebreide uitwerking mogelijkheden

1a. Aanpassen methode vaststelling grondwaarde	
<b>Context</b>	De hoogte van de grondwaarde is een belangrijke component die de canon bepaalt. Door de methode die gebruikt wordt aan te passen, kan gestuurd worden op een minder grote schok bij herziening (= lagere grondwaarde en daarmee een lagere canon).
<b>Werking</b>	De grondwaarde wordt momenteel bepaald door een taxateur te vragen wat de <i>marktwaarde</i> van de grond is. Bij het bepalen van deze waarde wordt conform de gemeentelijke taxatie-instructie gekozen voor het waarderen van grond in een nieuwbouw-situatie ( <i>nieuwbouw-fictie</i> ), op basis van een <i>residuele grondwaarde</i> berekening. Vervolgens wordt 55% van dit bedrag genomen omdat grond met bestaande bebouwing beperkingen met zich meebrengt en daardoor minder waard is dan grond voor nieuwbouw. De gemeente zou ofwel (1) via een andere methode tot de marktwaarde kunnen komen dan op basis van nieuwbouwfictie, residuele grondwaarde en factor 55%, ofwel (2) het principe van marktwaarde kunnen loslaten.
<b>Effectiviteit</b>	1. Het hanteren van een andere waarderingsmethode met marktwaarde als uitgangspunten zal naar verwachting nog steeds tot een forse schok leiden bij herziening. De marktwaarde van de grond is nu eenmaal veel hoger dan dat die circa 50 jaar geleden was bij de eerste uitgifte, ongeacht de gebruikte methode. De waardering op basis van nieuwbouw-fictie * 55% leidt volgens taxateurs (en op basis van vergelijking wat andere gemeenten in Nederland doen) tot relatief gunstige uitkomsten voor erfpachters. 2. Het volledig loslaten van het principe 'marktwaarde' kan wel het verschil tussen de oude grondwaarde en de nieuwe aanzienlijk beperken. Daarmee zou wel de (min of meer) objectieve en algemeen geaccepteerde grondslag verdwijnen om de waarde van de grond te bepalen.
<b>Uitvoerbaarheid</b>	De residuele grondwaardemethode is een nationaal en internationaal veel gehanteerde methode voor de berekening van de grondwaarde, en volgens taxateurs het best bruikbaar in het geval van erfpachtgrond in Den Haag. Het vinden van een bruikbaar en algemeen geaccepteerd alternatief is complex en tijdrovend.
<b>Uitlegbaarheid</b>	Het is moeilijk uitlegbaar als de gemeente een waarderingsmethode hanteert die afwijkt van wat in de markt gebruikelijk is. Ook kan dit leiden tot forse kortingen voor een relatief kleine groep inwoners die de andere inwoners van de stad niet krijgen (zowel bewoners met een woning op eigen grond als erfpachters van wie de grond in het verleden al op de reguliere wijze gewaardeerd is).

<b>1b. Permanente korting op de grondwaarde</b>	
<b>Context</b>	De hoogte van de grondwaarde is een belangrijke component die de canon bepaalt. Door een korting toe te passen wordt de grondwaarde (en daarmee de canon) verlaagd zodat de schok na herziening kleiner wordt.
<b>Werking</b>	Eerst volgt vaststelling van de grondwaarde via de gebruikelijke methodiek. Daarna wordt een, beleidsmatig bepaalde, korting toegepast op de grondwaarde. Deze grondwaarde wordt vermenigvuldigd met het vastgestelde canonpercentage en leidt tot de nieuwe canon.
<b>Effectiviteit</b>	Hoe hoger de gekozen korting, hoe kleiner de schok tussen de oude en nieuwe canon.
<b>Uitvoerbaarheid</b>	De aanpassing is eenvoudig uitvoerbaar, het proces is vrijwel niet anders dan hoe de gemeente nu ook werkt.
<b>Uitlegbaarheid</b>	Hoe hoger de korting, hoe lastiger het uit te leggen is aan andere inwoners in de stad, bijvoorbeeld aan erfpachters die de afgelopen jaren een grondwaardeherziening hebben gekregen zonder korting of met een lagere korting. Dit ook omdat de korting permanent is en niet tijdelijk gericht op het beperken van de schok.

<b>1c. Tijdelijke korting op de grondwaarde</b>	
<b>Context</b>	De hoogte van de grondwaarde is een belangrijke component die de canon bepaalt. Door een tijdelijke korting toe te passen wordt de grondwaarde (en daarmee de canon) verlaagd zodat de schok na herziening kleiner wordt. De grondwaarde groeit vervolgens met een ingroeipad richting het (marktconforme) eindbeeld.
<b>Werking</b>	Eerst volgt vaststelling van de grondwaarde via de gekozen methodiek. Daarna wordt een, beleidsmatig bepaalde, korting toegepast op de grondwaarde. Deze grondwaarde wordt vermenigvuldigd met het vastgestelde canonpercentage en leidt tot de nieuwe canon. De korting is tijdelijk en bouwt langzaam af, waardoor de canon stijgt tot de korting is verdwenen.
<b>Effectiviteit</b>	Afhankelijk van de gekozen korting kan de schok tussen de oude en nieuwe canon sterk worden beperkt. Doordat de canon langzaam toe groeit naar de werkelijke waarde is het nadelige financiële effect voor de gemeente op langere termijn beperkt.
<b>Uitvoerbaarheid</b>	De uitvoering is iets ingewikkelder dan variant 1b: tijdens de ingroeiperiode bouwt de korting jaarlijks af en dat betekent dat de gemeente moet bijhouden hoe ver een erfpachter is in het ingroeipad. Voor de rest is het systeem vrijwel identiek aan de huidige manier van werken, dus goed uitvoerbaar.
<b>Uitlegbaarheid</b>	Hoe hoger de korting, hoe lastiger het uit te leggen is aan andere inwoners in de stad. Omdat het om een tijdelijke korting gaat, gericht op het beperken van een eenmalige schok bij herziening, lijkt het evenwel goed verdedigbaar.

<b>2a. Het canonpercentage minder vaak herzien (niet iedere 5 jaar opnieuw vaststellen)</b>	
<b>Context</b>	Doordat het canonpercentage periodiek wordt herzien kan de canon wijzigen. Wanneer dit minder vaak gebeurt daalt het aantal periodieke schokken. Per herziening is er dan nog steeds wel een schok, vergelijkbaar in omvang met de huidige situatie.  In de situatie waarin er maar één aanbieding volgt waarbij het canonpercentage voor eeuwig vaststaat dan verdwijnen de periodieke schokken uiteraard volledig uit het systeem.
<b>Werking</b>	De erfpachter krijgt, in plaats van elke 5 jaar een update van de aanbieding, elke X jaren een update (bijv. 10 jaar).
<b>Effectiviteit</b>	Dit beperkt de schok in de basis niet, alleen het aantal schokken daalt.
<b>Uitvoerbaarheid</b>	Hoe minder vaak het canonpercentage wordt herzien, hoe eenvoudiger de uitvoering.
<b>Uitlegbaarheid</b>	In de basis werkt dit het aantal schokken tegen en is het daarmee goed uitlegbaar. Bij significante schommelingen in de rente kan een langere vaststellingsperiode wel leiden tot meer bezwaar, omdat de canon dan wellicht te lang te hoog is.

<b>2b Het canonpercentage op andere rentes baseren</b>	
<b>Context</b>	Op dit moment wordt het canonpercentage jaarlijks bepaald op de peildatum 15 november op basis van het gemiddelde van twee rentepercentages. Met het kiezen van andere rentes kan ook het canonpercentage worden aangepast.
<b>Werking</b>	Vanuit het doel om schokken te beperken is de meest logische variant om te kiezen voor een rentereeks in plaats van een momentopname, waardoor de schommelingen in het rentepercentage wordt gedempt. Bijvoorbeeld door een rentereeks te pakken gelijk aan de periode tussen twee herzieningen van het canonpercentage (bij eens in de 5 jaar herziening een rentereeks van 5 jaar, bij eens in de 10 jaar een rente-reeks van 10 jaar).  Het kiezen van andere rentes als grondslag zal niet tot wezenlijk lagere schommelingen in het canonpercentage leiden zolang sprake blijft van een momentopname.
<b>Effectiviteit</b>	De periodieke schok wordt veroorzaakt door wisselende rentepercentages en kan beperkt worden door een rentereeks te hanteren. Zeker momenteel (2024, 2025) zou dit voor erfpachters veel verschil maken omdat de actuele rente in korte tijd fors is opgelopen.
<b>Uitvoerbaarheid</b>	Het canonpercentage wordt nu vastgesteld met behulp van de rentepercentages van de twee leningtypen. Dit kan zo blijven, met als aanvulling dat een gemiddelde van een aantal jaar berekend wordt. De rentepercentages van voorgaande jaren zijn bij de gemeente gewoon beschikbaar. Daarmee is dit een goed uitvoerbare aanpassing.
<b>Uitlegbaarheid</b>	Aangezien de erfpachtovereenkomst in de basis een langdurige overeenkomst tussen erfpachter en gemeente is, is het uitlegbaar dat ervoor wordt gekozen om renteschommelingen te minimaliseren via een langjarige rentereeks.

<b>2c. Het canonpercentage maximeren / minimeren</b>	
<b>Context</b>	De periodieke schok wordt veroorzaakt door het verschil tussen het oude canonpercentage en het nieuwe percentage. Een minimum en maximum kunnen helpen om in extreme situaties de canon te normaliseren binnen redelijke marges.
<b>Werking</b>	Door de gemeente wordt beleidsmatig een minimum en/of maximum vastgesteld. De gebruikelijke procedure voor bepaling van het canonpercentage wordt doorlopen. Wanneer het canonpercentage een limiet overschrijdt, wordt de limiet aangehouden in plaats van het berekende canonpercentage.
<b>Effectiviteit</b>	Een minimum en maximum is vooral effectief bij het inperken van extreme situaties die niet vaak voorkomen. In normale situaties zouden het minimum en maximum geen effect moeten hebben. Het is bovendien vooral gericht op het beperken van de periodieke schok, aangezien de eenmalige schok vooral veroorzaakt wordt door de grondwaarde.
<b>Uitvoerbaarheid</b>	De uitvoering is relatief eenvoudig: jaarlijks worden de canonpercentages vastgesteld. Wanneer de berekening wordt gemaakt, kan worden aangegeven of het berekende canonpercentage een limiet overschrijdt en kan dat worden aangepast.
<b>Uitlegbaarheid</b>	Als de limieten op redelijke basis worden gekozen, is het goed uitlegbaar dat de gemeente vanuit billijkheid ervoor kiest om het canonpercentage niet ongelimiteerd hoog te laten zijn. Evenzo kan goed worden uitgelegd dat de gemeente zelf ook kosten maakt en dat ze er niet voor kiest om erfpachter helemaal gratis gebruikt te laten maken van de grond.

<b>3a. De canon maximeren</b>	
<b>Context</b>	De gemeente kan de canon maximeren om te voorkomen dat deze na herziening te hoog wordt. Dit vereist wel een gemeenschappelijk beeld wat 'te hoog' is en dat dit enigszins objectief bepaald kan worden.
<b>Werking</b>	Er zijn verscheidene varianten om te bepalen wat 'te hoog' is voor een jaarlijks canonbedrag. Het kan gaan om absolute bedragen (bijv. 'max 2000 euro per jaar' of dat de nieuwe canon maximaal 20x hoger mag zijn dan de oude canon). Het kan ook gaan om relatieve bedragen ten opzichte van het inkomen (bijv. 'max 5% van het bruto inkomen'), of een percentage van de woningwaarde (bijv. 'max 1% van de WOZ waarde'). Met name het koppelen aan de woningwaarde lijkt logisch omdat het te rechtvaardigen is dat mensen die in een duurdere woning wonen ook meer voor de grond betalen, en omdat de gemeente bovendien beschikt over alle WOZ waarden in de stad.
<b>Effectiviteit</b>	Een maximum lost de schokken niet volledig op, maar kan ze wel verkleinen (met name in extreme gevallen). Het effect van een maximum, bijvoorbeeld obv de WOZ-waarde, hangt sterk af van het gekozen percentage. De WOZ wordt immers ook ieder jaar hoger dus als een hoog percentage gekozen wordt dan is de maatregel niet effectief, en bij een laag percentage loopt de gemeente veel inkomsten mis. We beschikken niet over data die inzicht geven in de relatie tussen WOZ-waarde en canon bij herziening. Op basis

	van wat eigen berekeningen verwachten dat het percentage (canon gedeeld door WOZ waarde) in veel gevallen beneden de 1% ligt.
<b><i>Uitvoerbaarheid</i></b>	Uitvoering is lastiger dan de huidige situatie. Per woning zal een check uitgevoerd moet worden die in principe jaarlijks herhaald moet worden omdat de WOZ waarde jaarlijks verandert en de canon ook eens in de 5 jaar. Het is voor bewoners bovendien wellicht een extra reden om bezwaar te maken tegen de WOZ.
<b><i>Uitlegbaarheid</i></b>	Het systeem is wel uitlegbaar, maar het wordt iets ingewikkelder dan het nu al is omdat het maximum bovenop het huidige systeem komt (dus een extra stap om uit te leggen) en omdat bij koppeling aan de WOZ waarde in theorie jaarlijks een herbeoordeling moet plaatsvinden.

### 3b. De canon verlagen en daarna indexeren

<b><i>Context</i></b>	De eenmalige schok kan verlaagd worden door de canon in het eerste jaar na herziening fors te verlagen. Met het toevoegen van een indexering zou de gemeente op termijn gecompenseerd kunnen worden voor de gemiste erfpacht.
<b><i>Werking</i></b>	De canon wordt op een lager niveau vastgesteld (bijvoorbeeld de helft), maar stijgt jaarlijks met een bepaalde index. Op de lange termijn zal de canon hoger zijn dan dat deze in het oude systeem was.
<b><i>Effectiviteit</i></b>	De initiële schok is aanzienlijk kleiner. Daarna zal canon jaarlijks iets duurder worden, maar dit is een kleine schok die voor de erfpachter vrij goed voorspelbaar is.
<b><i>Uitvoerbaarheid</i></b>	Dit systeem is uitvoerbaar, maar betekent dat er elk jaar een geïndexeerde canon moet worden vastgesteld en gecommuniceerd met inwoners, waardoor de uitvoeringskosten zullen stijgen.
<b><i>Uitlegbaarheid</i></b>	In het systeem wordt de grondwaarde minder belangrijk en de indexeringsvoet belangrijker voor de uiteindelijke kosten voor de erfpachter. Op lange termijn is dit nadelig voor erfpachters. Dit maakt het lastig uitlegbaar richting erfpachters. De bedoeling van de gemeente is immers om erfpachters tegemoet te komen in het beperken van de schok, niet om er op de lange termijn meer aan te gaan verdienen.

### 3c. Ingroeipad of uitgestelde betaling na herziening grondwaarde

<b>Context</b>	De schok bij heruitgifte van erfpacht (en de bijbehorende grondwaardeherziening) kan beperkt worden via een ingroeipad (zie maatregel 1c). Dit betekent voor de gemeente gemiste opbrengsten. Door een uitgestelde betaling toe te passen in plaats van een korting kan de schok beperkt worden zonder dat het de gemeente per saldo geld kost.
<b>Werking</b>	In eerste instantie wordt een tijdelijke korting gegeven op de grondwaarde, waarmee de canon wordt verlaagd. Langzamerhand wordt die korting afgebouwd (ingroeipad), waardoor de grondwaarde met stapjes op het niveau van de daadwerkelijke grondwaarde komt. De gemiste opbrengsten voor de gemeente worden terugbetaald na het einde van het ingroeipad of bij de verkoop van de woning.



Effectiviteit	De effectiviteit in het reduceren van de schok is vergelijkbaar met de tijdelijke korting. Afhankelijk van de gekozen korting kan de schok tussen de oude en nieuwe canon sterk worden beperkt.
Uitvoerbaarheid	Het systeem is uitvoerbaar, maar wel complexer dan andere maatregelen omdat het nodig is om van alle erfpachters met een ingroeipad bij te houden hoeveel zij bij verkoop van de woning nog moeten betalen. De gemeente heeft reeds een systeem om achterstallige betalingen bij te houden en te verrekenen bij verkoop (via de notaris) alleen de groep voor wie dit geldt wordt veel groter als de gemeente een grote groep erfpachters actief een uitgestelde betaling gaat aanbieden.
Uitlegbaarheid	Dit kan een goede middenweg zijn tussen het komen tot een uiteindelijke canon die recht doet aan de marktontwikkelingen en een niet te grote schok voor de erfpachter.

**Koen Mulder**

[Koen.Mulder@rebelgroup.com](mailto:Koen.Mulder@rebelgroup.com)

**Steven Hamming**

[Steven.Hamming@rebelgroup.com](mailto:Steven.Hamming@rebelgroup.com)



Wijnhaven 23  
3011 WH Rotterdam  
Nederland  
+31 10 275 59 95

[info@rebelgroup.com](mailto:info@rebelgroup.com)  
[www.rebelgroup.com](http://www.rebelgroup.com)