



## Financiële effecten stelselwijziging erfpacht 2024

In verband met de voorgenomen wijziging in het Haagse erfpachtstelsel in het jaar 2024 wordt in deze notitie (als bijlage voor het raadsvoorstel over de stelselwijziging) een beeld gegeven van de financiële consequenties voor de gemeente. Voor het in beeld brengen van de financiële consequenties is het verhelderend om een onderscheid te maken tussen de rechten die al eeuwigdurend zijn uitgegeven en heruitgiftes van aflopende contracten.

### Effect van rentemiddeling op reeds uitgegeven rechten

Wat betreft de reeds eeuwigdurend uitgegeven rechten heeft de rentemiddeling gevolgen voor de canonherzieningen. De canonherzieningen vinden 5-jaarlijks plaats. De financiële consequenties in de periode 2023-2027 laten zich als volgt in kaart brengen.

Voor het jaar 2023 was het canonpercentage reeds vastgesteld. In de begroting 2023 is vervolgens voor herzieningen gerekend met dit vastgestelde canonpercentage (van 4,0%). Wijziging van dit canonpercentage (door de middeling) naar 1,9% leidt tot een fors financieel nadeel. De gevolgen voor de begroting van herzieningen in het jaar 2024 en daarna zijn anders. De opbrengsten vanaf het jaar 2024 zijn nog niet begroot.

Ook voor het jaar 2024 is het canonpercentage al vastgesteld (op 4,2%), maar voorzichtigheidshalve is voor 2024 in de prognose van de canonopbrengsten het historisch canonpercentage van 1,6% gehanteerd. Hetgeen betekent dat middeling naar 2,0% voor dat jaar leidt tot een lichte verbetering van de prognosticeerde opbrengsten. Per saldo is het totale effect op de begroting van het hanteren van de andere canonpercentages voor de canonherzieningen in de jaren 2023-2024 het bedrag van ca. € 2,5 mln. negatief.

Tabel 1. Effect op begroting bij middeling over een periode van 10 jaar.

Verskil in opbrengsten (€ mln.)	2023	2024	Totaal
Herziening percentage in 2023 (van 4,0 % naar 1,9%)	- 1,3	- 1,6	- 2,9
Herziening percentage in 2024 (van 1,7 % naar 2,0%)	Verandert niet	€ 0,4	0,4
<b>Totaal effect voor de begroting 2024</b>			- 2,5

### Effect van rentemiddeling voor heruitgifte van erfpacht

Vanwege de grote diversiteit aan woningen en andere onroerende zaken laten de gevolgen op individuele contracten zich moeilijker schatten. Pas bij externe (onafhankelijke) taxatie van de grondwaarde komt vast te staan wat de exacte gevolgen zullen zijn. Aan de hand van een voorbeeld met een gemiddelde woning is niettemin een beeld te verkrijgen.

Ten aanzien van de heruitgiftes toont tabel 2 een berekening voor een fictieve heruitgifte in 2023. De parameters zijn gebaseerd op het rapport Onderzoek schokbestendigheid erfpachtstelsel Den Haag, in de bijlage.

Tabel 2. Verschil in opbrengsten voor heruitgiftes bij middeling over een periode van 10 jaar.

Gemiddelde marktwaarde woning	€ 430.000
Grondwaarde	€ 107.500
Grondwaarde na toepassing 55 % regel	€ 59.125
Jaarlijkse canon op basis van vastgestelde canon 2023 (4,0%)	€ 2.365
Jaarlijkse canon op basis van voorstel 2023 (1,9%)	€ 1.123

De jaarlijkse canon bij deze gemiddelde woning, in een fictieve heruitgifte in 2023, komt door middeling uit op het bedrag van € 1.123 in plaats het bedrag van € 2.365 volgens het huidige stelsel.

Het als gevolg van die lagere canoninkomsten totale nadeel op de gemeentelijke begroting (zie hiervoor) is te financieren vanuit de toekomstige erfpachtopbrengsten.

### Financiering van het begrotingsnadeel

Financiering van het begrotingsnadeel ter hoogte van € 2,5 mln. is mogelijk vanuit de opbrengsten van de heruitgiftes die nog niet zijn opgenomen in de begroting van de gemeente. Deze opbrengsten doen zich namelijk pas voor bij daadwerkelijke heruitgifte, voor de heruitgiftes in 2023 veelal per 31-12-2025. Vast staat niettemin dat er tot 2035 ongeveer 10.500 rechten (ca. 800 per jaar) heruitgegeven gaat worden. Dat dient te gebeuren vanwege het aflopen van de contracten.

Per 31-12-2025 lopen 1.562 contracten af en eind 2026 zijn dat 174 contracten. De inkomsten die heruitgifte van deze contracten oplevert, kunnen voor het boekjaar dat volgt op de expiratedatum als volgt geschat worden:

Tabel 3. Opbrengsten uit heruitgiftes ter financiering van het begrotingsnadeel.

Expiratie jaar	Aantal contracten	Grondwaarde	Canon percentage	Boekjaar 2026	Boekjaar 2027	Totaal
<b>2025</b>	1.562	€ 59.125	1,9%	€ 1,8 mln.	€ 1,8 mln.	€ 3,6 mln.
<b>2026</b>	174	€ 59.125	2,0%		€ 0,2 mln.	€ 0,2 mln.
<b>Totaal</b>						€ 3,8 mln.

De verwachte (extra) opbrengsten voor de gemeente uit heruitgiftes in de periode 2025-2028 zullen naar verwachting voldoende zijn om het begrotingsnadeel van € 2,5 mln. op te vangen. Wat de financierbaarheid betreft, is het bedrag van € 3,8 mln. aan inkomsten overigens een voorzichtige schatting. In deze schatting zitten uitsluitend de hogere canoninkomsten voor die boekjaren, terwijl in werkelijkheid ook erfpachters kiezen voor afkoop. Daar staat tegenover dat de (veel) lagere inkomsten uit de huidige contracten straks zullen wegvallen.

Bovendien zullen tegenover deze opbrengsten ook kosten staan, zoals apparaatskosten en de kosten van de bij uitgifte noodzakelijke taxaties. Naast dat het voorstel de begroting van de gemeente raakt bij de opbrengsten, vraagt deze wijziging ook extra inzet vanuit de gemeente. Zo moeten aan alle canon betalende erfpachters een nieuwe AB worden aangeboden en moet dit worden geadmistreerd.

**Gemiste opbrengsten van rentemiddeling op reeds uitgegeven rechten ten opzichte van huidige systematiek (los van bedragen in begroting)**

In tabel 1 is het nadeel van de stelselwijziging ten opzichte van de begroting in beeld gebracht. Omdat voor de jaren 2023 en 2024 de canonrentepercentages op basis van de huidige systematiek al bepaald zijn, kan het totaal aan gemiste opbrengsten door rentemiddeling voor de periode 2023-2027 worden berekend. Eerder is toegelicht dat voorzichtigheidshalve slechts een deel hiervan in de begroting 2024 is opgenomen. De totale financiële gevolgen van de stelselwijziging naar rentemiddeling zijn voor de gemeente echter vele malen hoger. Dit inzicht wordt gegeven in onderstaande tabel.

Tabel 4. Verschil in opbrengsten voor herzieningen in 2023 en 2024 bij middeling over een periode van 10 jaar t.o.v. huidige systematiek.

Verschil in opbrengsten (€ mln.)	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
<b>Herzieningen in 2023</b>						
Huidige systematiek (van 1,5% naar 4,0%)	1,42	1,86	1,86	1,86	1,86	
Nieuwe systematiek (van 1,5% naar 1,9%)	0,16	0,30	0,30	0,30	0,30	
Gemiste inkomsten door middeling	1,25	1,56	€ 1,56	1,56	1,56	7,46
<b>Herzieningen in 2024</b>						
Huidige systematiek (van 1,6% naar 4,2%)		2,26	2,69	2,69	2,69	
Nieuwe systematiek (van 1,6% naar 2,0%)		0,36	0,43	0,43	0,43	
Gemiste inkomsten door middeling		1,89	2,26	2,26	2,26	8,67
<b>Totale gemiste opbrengsten a.g.v. stelselwijziging</b>						16,13

Het effect van de rentemiddeling op de gemeentelijke inkomsten over een lange periode is zeer afhankelijk van het renteverloop. Bij een stabiliserende rente (4,0%) levert dat voor de periode 2024-2038 naar schatting een sterk negatief effect op. Maar in het geval de rente daalt, kan de inkomstenderving door middeling voor de gemeente meevallen (zie rapport Schokbestendigheid erfpachtstelsel Den Haag, p. 19). Wanneer er naar de nog langere termijn wordt gekeken is de verwachting dat de voor- en nadelen zullen uitmiddelen.