

Beleidsregel Canonpercentage en rekenrente bij erfpacht

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van de directeur Stadsontwikkeling van 17 december 2024,

gelet op artikel 160, eerste lid, onderdeel d, van de Gemeentewet;

overwegende dat:

- het wenselijk is paragraaf 3.3.3 uit het grondprijsbeleid 2013 te actualiseren;

besluit vast te stellen:

Artikel 1

De Beleidsregel Canonpercentage en rekenrente bij erfpacht, zoals opgenomen in de bijlage, wordt vastgesteld.

Artikel 2

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2025.

Artikel 3

Dit besluit wordt aangehaald als 'Beleidsregel Canonpercentage en rekenrente bij erfpacht'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 17 december 2024.

*De secretaris,
G.J.D. Wigmans*

*De burgemeester,
C.J. Schouten*

Dit gemeentebblad ligt ook ter inzage bij het Concern Informatiecentrum Rotterdam (CIC): 010-267 2514 of bir@rotterdam.nl

Toelichting

Met deze beleidsregel wordt de berekeningswijze voor de canonrente voor erfpachtgrond gewijzigd. De eerdere berekeningswijze was verankerd in het grondprijsbeleid 2013. Deze beleidsregel vervangt paragraaf 3.3.3 uit dit grondprijsbeleid.

Met deze wijziging wordt de bestaande ondergrens van de renteberekening, gebaseerd op een jaarlijkse wisselende rente die de Europese commissie voor Nederland hanteert, vervangen door een absolute ondergrens van 1%. Hiermee wordt beoogd om de canonrente langdurig stabiel te maken.

Bijlage Beleidsregel Canonpercentage en rekenrente bij erfpacht

Canonpercentage

In geval sprake is van een recht van erfpacht waarvoor de erfpachter aan de gemeente Rotterdam periodiek betaalt, wordt deze canon berekend aan de hand van een percentage over de grondwaarde. Het percentage dat bij uitgifte van de grond over de grondwaarde wordt berekend is gelijk aan de gemeentelijke omslagrente. Bij reeds bestaande erfpachtrechten wordt de canon jaarlijks aangepast voor de ontwikkeling van de inflatie.

Afkoop canonverplichtingen

Het periodiek betalen van canon kan bij tijdelijke rechten van erfpacht, ook na het moment van uitgifte worden afgekocht. Het discountpercentage dat wordt gehanteerd voor het berekenen van de afkoopsom staat gelijk aan het canonpercentage dat de gemeente Rotterdam hanteerde in het jaar van uitgifte.

Rentepercentage bij contant maken grondwaarde erfpachtconversie

Bij de verkoop van het bloot eigendom van de gronden die in erfpacht zijn uitgegeven wordt (een deel van) de koopsom berekend door de grondwaarde contant te maken vanaf het einde van het recht en/of afkoopperiode naar het moment van conversie. Het disconteringspercentage dat de gemeente Rotterdam hiervoor hanteert wordt gebaseerd op het rentepercentage dat op 1 januari van enig jaar geldt voor 10-jarige Nederlandse staatsleningen, vermeerderd met een opslag van 1,5%.

Wijziging beleid ten aanzien van het canonpercentages bij nieuw te vestigen erfpachten

Met ingang van 1 januari 2014 verandert het beleid van de gemeente Rotterdam ten aanzien de te hanteren canon- en discountpercentages bij nieuw te vestigen erfpachten. Vanaf die datum wordt het canonpercentage, dat bij aanvang van de looptijd van een nieuw recht van erfpacht in rekening wordt gebracht, gebaseerd op het voortschrijdend gemiddelde van de dagelijks renten die de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) in de voorliggende 4 jaar hanteerde voor 25 jarige lineaire leningen. Dit basispercentage wordt vermeerderd met een opslag van 0,625%. De som van het basispercentage met genoemde opslag moet minimaal gelijk zijn aan 1%.