

## CONTEXT

In 2015 zal de Nota Grondprijsbeleid geactualiseerd worden. Deze Nota gaat in op de wijze waarop de prijzen bij gronduitgifte voor verschillende bestemmingen (woningen, bedrijven, kantoren, winkels, maatschappelijke voorzieningen, etc.) worden vastgesteld. Daarnaast gaat deze Nota in op de wijze waarop vergoedingen voor zakelijke rechten op gronden worden vastgesteld. Van een zakelijk recht is onder andere sprake wanneer gronden in erfpacht worden uitgegeven of hierop een opstalrecht gevestigd wordt.

Omdat in 2015 voor een tweetal dossiers reeds voor voltooiing van de geactualiseerde Nota Grondprijsbeleid een verzoek tot uitgifte in erfpacht is ingediend, wordt voorgesteld om de onderdelen inzake erfpacht en opstalrecht alvast vast te stellen. Deze onderdelen zullen na vaststelling verwerkt worden in de Nota Grondprijsbeleid 2015.

## ZAKELIJKE RECHTEN

### Erfpacht

Het recht van erfpacht geeft het recht om een onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Voor dit recht betaalt men in de regel een jaarlijkse vergoeding, oftewel de canon. De canon wordt in principe iedere 5 jaar opnieuw vastgesteld, tenzij de canon een dusdanig laag bedrag betreft dat dit aanleiding geeft om hiervan af te wijken. Ook wordt de vastgestelde canon jaarlijks geïndexeerd volgens de CPI index (alle huishoudens). De canon wordt berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een canonpercentage. De grondwaarde wordt doorgaans bepaald door een onafhankelijke taxatie. Het canonpercentage wordt jaarlijks door middel van onderstaande methode berekend.

Het canonpercentage gaat in de basis uit van de gemiddelde rente op 10-jaars staatsobligaties, verminderd met de gemiddelde inflatie. Door dit percentage te vermeerderen met een opslag ter grootte van 1,50% voor risico en beheerskosten is het canonpercentage te bepalen. Doordat bij de rentepercentage op staatsobligaties en het inflatiepercentage wordt uitgegaan van gemiddelden over de afgelopen 10 jaar, worden grote jaarlijkse fluctuaties in het canonpercentage gedempt.

Voor 2015 is het canonpercentage op basis van bovenstaande methode als volgt te bepalen, zie tabel 1. Het canonpercentage komt uit op 2,95%. Dit percentage zal opgenomen worden in de Grondprijzentabel behorend bij de Nota Grondprijsbeleid 2015.

Tabel 1: canonpercentage 2015

10-jaars staatslening	3,05 %
10-jaars inflatie	1,60 % -/-
<i>Gemiddelde rente</i>	<i>1,45 %</i>
Risico opslag en beheerskosten	1,50% +
<b>Canonpercentage</b>	<b>2,95%</b>

### Opstalrecht

Het recht van opstal is het recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. Voor dit recht betaalt men een jaarlijkse vergoeding, oftewel retributie. De retributie voor het opstalrecht wordt op dezelfde manier

bepaald als de erfpachtcanon. Voor de berekeningsmethodiek wordt verwezen naar de voorgaande paragraaf.