

Goes, 28 november 2013

Hoofdpijnen uitwerking uitgifte van bouwgrond in erfpacht gemeente Goes

Het college van Burgemeester en wethouders van Goes heeft op 26 november jl. t.a.v. uitgifte van bouwgrond in erfpacht in de gemeente Goes in hoofdpijnen het volgende besloten:

1. de uitgifte in erfpacht door de gemeente Goes is een pilot. De pilot zal lopen tot 1 juli 2014 en in principe kunnen de kavels in de gehele gemeente worden uitgegeven. Na 1 juli 2014 zal de pilot worden geëvalueerd.
2. Geen verplichting om gronden in erfpacht af te nemen. Men kan ten altijd kiezen om 'gewoon' te kopen.
3. Grondwaarde zal zijn de uitgifteprijs welke ook geldt voor eigendom. Zoals aangegeven door de belastingdienst in een overleg d.d. 9 oktober 2013 is er bij uitgifte in erfpacht van bouwgrond tegen het besproken canonpercentage van rond de 4% geen btw verschuldigd maar 6% overdrachtsbelasting. De gemeente kan daarom de btw ivm bouwrijp maken van de erfpachtkavel niet kan aftrekken. De niet aftrekbare btw bedraagt € 15,- p/m² welk bedrag bij de uitgifteprijs zal worden opgeteld ten einde dit te corrigeren.
4. Tijdens de looptijd van de erfpacht kan de grond alsnog tegen de oorspronkelijke grondwaarde gekocht worden.
5. Uitgifte in principe eeuwigdurend, en waardestijging van de grond in de loop der jaren komt ten gunste van de erfpachter.
6. Canonpercentage bepaald op het gemiddelde van de rentepercentages van geldleningen met een looptijd van 20 jaar waartegen de gemeente kon lenen bij de NV Bank voor Nederlandse Gemeenten welke golden op de eerste dag van de voorafgaande twaalf maanden, echter verhoogd met een percentage van 0,50 % ter vergoeding van administratieve kosten. (waarschijnlijk zal het percentage onder de 3,5% blijven). Bij overeenkomsten die in november 2013 worden afgesloten geldt het canonpercentage van 3,46% welk percentage zal worden gerekend over de grondwaarde (plus de onder 3 genoemde opslag van € 15,- p/m²) per jaar. Elke maand wordt het canonpercentage aangepast naar de rentestand waartegen de gemeente per de eerste van de betreffende maand. Indien u in onderhandeling bent met een belangstellende voor erfpacht, dient u bij de gemeente Goes het canonpercentage te vragen voor die betreffende maand. Dat kan dus elke maand enigszins schelen.
7. De erfpachtscanon zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie van het CBS.
8. Met bovenstaande voorwaarden kan het voor consumenten mogelijk blijken om een woning welke men niet in volle eigendom kan krijgen nu wel op basis van erfpacht te verwerven. Erfpacht is wel een constructie waarbij men niet aflost, erfpachter blijft dus wel jaarlijks een canon betalen. Besloten is dat de erfpacht altijd tegen de oorspronkelijke grondwaarde kan worden afgekocht. Het is voor de consument mogelijk om op een later moment wanneer men meer financiële middelen heeft of meer krediet mogelijkheden heeft, volledig eigenaar te worden. We kiezen er expliciet voor om de afkoopsom niet te verhogen met een prijsindexcijfer. Wanneer we dit doen is de kans dat men op den duur de bloot eigendom koopt en volledig eigenaar wordt groter. Daar komt bij dat we op onze balans ook maar de historische uitgifteprijs hebben staan.
9. Bij de erfpachtovereenkomsten horen ook erfpachtvoorwaarden. De nieuwe erfpachtvoorwaarden worden per 19 december 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Goes vastgesteld.

Rekenvoorbeeld uitgaande van een grondoppervlak van 135 m²:

Grondprijs: € 245 p/m² + € 15,- p/m² (opslag ivm niet-verrekenbare btw) = € 260,- p/m²

Oppervlakte: 135 m²

Grondslag voor berekening canon: € 35.100,- (€ 260,- p/m² x 135 m²)

Canonpercentage nov 2013: 3,46%

Canon nov 2013: € 1.214,46 ofwel € 101,- bruto p/maand (volgens art 3.120 lid 1b Wet op de Inkomstenbelasting behoort de canon tot de aftrekbare kosten eigen woning).

Let op: elke maand wordt het canonpercentage aangepast. Van toepassing is het canonpercentage wat geldt in de maand van ondertekening van de erfpachtovereenkomst. De ontwikkelaar dient dit bij elke ondertekening van een betreffende aannemingsovereenkomst /erfpachtovereenkomst tijdig op te vragen bij de gemeente Goes.

Met vriendelijke groeten,

Pieter Wielhouwer

April 2013, rekenvoorbeelden gemeente Borsele (voorbeeld prijzen Ovezande)

Tussenwoning:

Grondprijs € 160,-- per m² + € 15,--/m² opslag i.v.m. niet verrekenbare b.t.w. = € 175,-- /m²

Oppervlakte ca. 135 m² à € 175,--

Grondslag voor berekening canon: € 23.625,--

Canonpercentage 3,5%

Te betalen canon: € 826,-- per jaar = € 68,90 bruto per maand (volgens huidige wetgeving m.b.t. inkomstenbelasting valt canon nog onder de aftrekbare kosten eigen woning. We weten niet hoe de belastingdienst hier in de toekomst mee omgaat).

2/1 kap:

Oppervlakte ca. 260 m² x € 165,-- + € 15,-- = € 180,--

Grondslag voor berekening canon: € 46.800,--

Te betalen canon: € 1.638,-- per jaar = € 136,50 per maand

Geschakelde woning:

Oppervlakte: ca. 500 m² x € 175,-- + € 15,-- = € 190,--

Grondslag voor berekening canon: € 95.000,--

Te betalen canon: € 3.325,-- per jaar = € 277,-- per maand

Vrijstaande woning:

Oppervlakte: ca. 670 m² x € 175,-- + € 15,-- = € 190,--

Grondslag voor berekening canon: € 127.300,--

Te betalen canon: 4.455,50 per jaar = 371,29 per maand