

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.124589 / D.1902416
Datum document	24 juni 2025
Onderwerp	Teruggave te veel betaalde erfpachtcanon en nieuwe erfpachtcanon VTV Huizen
Opsteller	Vries, Robert de
Afdeling	team Omgevingsbeleid
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	-Niet van toepassing
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	4 juli 2025

Toelichting besluit

Advies	1. Volkstuindersvereniging Huizen (VTV Huizen) te compenseren voor de te veel betaalde erfpachtcanon van € 1.446,81. 2. De herziene erfpachtcanon vast te stellen op € 893,42. 3. De terug te betalen erfpachtcanon in de begroting te verwerken middels de eerstvolgende begrotingsactualisering.
Gewijzigd besloten	
Aanleiding	In 2022 is de huurovereenkomst met Volkstuindersvereniging Huizen (VTV Huizen) omgezet in een erfpachtovereenkomst. De erfpachtovereenkomst is voor 40 jaar aangegaan. Afgesproken is dat VTV Huizen geen financieel nadeel mag ondervinden van de

omzetting van huur naar erfpacht. Inmiddels is gebleken dat VTV Huizen, ondanks de korting, in de afgelopen jaren te veel aan erfpachtcanon heeft betaald. Dit komt met name door de hogere lasten van Waternet. Die waren vooraf niet te voorzien. Daarnaast zal per 1 april 2025 de huidige erfpachtcanon volgens erfpachtvoorwaarden worden herzien.

Kaders

- Collegebesluit van 22 maart 2022 (Ontwerp akte vestiging recht van opstal en opstal VTV Huizen)

Doel/beoogd effect

1. VTV Huizen de te veel betaalde erfpachtcanon te vergoeden.
2. De herziene erfpachtcanon vast te stellen op een bedrag van € 893,42.

Argumenten

1. Volgens de huidige afspraken mag VTV Huizen geen financieel nadeel ondervinden van het omzetten van huur naar erfpachtcanon.

Hier toe is de huur van 2022 gecorrigeerd met lasten voor OZB, rioolheffing en watersysteemheffing. Deze lasten kwamen voor rekening van de gemeente en kwamen na wijziging naar erfpacht voor rekening van VTV Huizen.

Na berekening van het verschil tussen de betaalde gemeentelijke belastingen en de verleende korting die door het college is verleend (zie bijlage 1 (collegebesluit van 22 maart 2022)), is over de periode 2023 tot en met het eerste kwartaal van 2025 gebleken dat een totaalbedrag van € 1.446,81 over deze periode teveel is betaald ten opzichte van de vastgestelde erfpachtcanon van € 1.612,20. VTV Huizen heeft dus een financieel nadeel ondervonden bij het omzetten van huur naar erfpachtcanon.

De teveel betaalde lasten komt met name door onvoorziene verhogingen van Waternet Waterschapsbelasting. Voor de berekening wordt verwezen naar bijlage 2.

2. Volgens artikel 3 van de Akte uitgifte erfpacht en opstal Friesewal 42 Huizen dient de erfpachtcanon eens per 10 jaar te worden herzien.

Per 1 april 2025 wordt de nieuwe erfpachtcanon herzien. Dit gebeurt een keer per 10 jaar. Hiervoor geldt de OZB-verhoging van de afgelopen 10 jaar. Dit heeft tot gevolg dat de nieuwe erfpachtcanon wordt verhoogd van € 1.612,20 naar € 1.989,57.

Om te voorkomen dat er jaarlijks tussen de gemeente en VTV Huizen een afrekening over de te veel betaalde erfpachtcanon moet plaatsvinden, hebben wij een nieuwe erfpachtcanon berekend. Wij stellen voor om dit bedrag als nieuwe erfpachtcanon te hanteren waarbij als voorwaarde geldt dat VTV Huizen in de toekomst geen tegemoetkoming meer zal ontvangen. Het bestuur van VTV Huizen heeft per mail van 30 april 2025 laten weten

akkoord te gaan met deze herziene erfpachtcanon en met deze voorwaarde (zie bijlage 4).

Kanttelingen

Alternatieven

Beslispunt 1

Een alternatief is om de VTV Huizen niet te compenseren voor de veel betaalde erfpachtcanon. Vanwege de eerdergenoemde argumenten wordt hiervoor niet gekozen.

Beslispunt 2

Een alternatief is om de erfpachtcanon niet te herzien. Voor dit alternatief wordt niet gekozen omdat dit in strijd is met de akte Vestiging recht van erfpacht en opstal Friesewal 42.

Financiën

Te veel betaalde erfpachtcanon

Over de periode 2023 tot en met het eerste kwartaal van 2025 is een bedrag van € 1.446,81 teveel betaald door VTV Huizen, zie bijlage 2. Wij stellen voor dit bedrag te compenseren en bij de eerstvolgende begrotingsactualisering te verwerken op de kostenplaats 5603210 – Volkstuinen.

Herziene erfpachtcanon

Door de huidige jaarlijkse erfpachtcanon (€ 1.612,20) te verminderen met de te veel betaalde erfpachtcanon in 2025 (€ 888,24), en dit bedrag te indexeringen met het percentage OZB van de afgelopen 10 jaar, komen wij uit op een jaarlijkse erfpachtcanon van **€ 893,42**. Dit is een verlaging van € 718,78 (€ 1.612,20 – € 893,42). Zie voor de berekening bijlage 2. Het bestuur van VTV Huizen heeft per mail van 30 april 2025 laten weten akkoord te gaan met deze herziene erfpachtcanon en met deze voorwaarde.

Bij de eerstvolgende begrotingsactualisering zal deze canonaanpassing worden verwerkt op kostenplaats 5603210 – Volkstuinen.

Participatie

Niet van toepassing

Communicatie

Niet van toepassing

Uitvoering en evaluatie

VTV Huizen wordt via bijgevoegde conceptbrief over uw besluit geïnformeerd.

Geheimhouding | Niet van toepassing

Mede geadviseerd door | K. Heeringa van financiën

Bijlagen |

1. Collegebesluit van 22 maart 2022 (Akte Vestiging recht van erfpacht en opstal Friesewal 42)
2. Berekening teruggave en nieuwe erfpachtcanon VTV Huizen
3. Akte Vestiging recht van erfpacht en opstal Friesewal 42
4. Akkoord VTV Huizen met compensatie en herziene erfpachtcanon
5. Concept uitgaande brief