

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.290712 / D.1604601
Datum document	1 november 2023
Onderwerp	Herziening canon Fabrieksweg 4 te 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	6 november 2023

Toelichting besluit

Advies	<ol style="list-style-type: none"> 1. Instemmen met bijgevoegde brief waarin de herziene canon voor Fabrieksweg 4 te Huizen wordt aangekondigd; 2. Deze herziening (verhoging) van de canon wordt bij de eerstvolgende begrotingsactualisering verwerkt.
Gewijzigd besloten	
Aanleiding	Op 30 juni 2023 is de erfpachtcanon van Lidl Nederland GmbH afgelopen. Daarom dient de canon te worden herzien. De erfpachtperiode loopt af op 31 januari 2034.
Kaders	<ul style="list-style-type: none"> • Taxatierapport van J.W. Smedema van JW Smedema Taxaties en Advies

- Notariële akte Levering Recht van Erfpacht (1 september 2015)
- Vaststellen canon: de canon wordt overeenkomstig artikel 4 van de Algemene bepalingen voor het in erfpacht uitgegeven van industriegronden der gemeente Huizen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Huizen in de vergadering van elf februari negentienhonderd drie en negentig, ter keuze van de erfpachter of na afloop van een vijfjarig tijdvak, óf na afloop van een tienjarig tijdvak, gedurende hetwelk de overeenkomst van erfpacht zal hebben gegolden, herzien. In de notariële akte van Levering Recht van Erfpacht is bepaald dat het tienjarig tijdvak van toepassing is.

Taxatierapport

Op 3 juli 2023 heeft de heer J.W. Smedema van JW Smedema Taxaties en Advies een taxatierapport verstrekt om de marktwaarde van het perceel aan Fabrieksweg 4 vast te stellen. Markwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

De getaxeerde waarde van de grond bij uitgifte in erfpacht is in dit taxatierapport bepaald op
 € 825.000 bij een oppervlakte van 3.055 m² (waardepeildatum 7 juni 2023).

Doel/beoogd effect

Argumenten

Momenteel bedraagt de canon jaarlijks € 35.732,53 (sinds 30 juni 2013). Door de herziening wordt de canon verhoogd naar € 55.687,50 per jaar.

Kanttekeningen

Alternatieven

Vanwege de forse verhoging van de canon kan er voor worden gekozen de canon niet aan te passen. Wij stellen dit alternatief niet aan u voor omdat dan in strijd wordt gehandeld met Algemene bepalingen.

Financiën

Berekening canon

In artikel 4 van de Algemene bepalingen is vermeld dat het percentage van de canon wordt bepaald door de op dat moment geldende depositorente van de ECB te verhogen met een opslag van in totaal 3,25 procent. De depositorente bedroeg op 30 juni 2023 3,5%. Het rentepercentage voor de berekening van de canon wordt dus 6,75%.

De canon per 30 juni 2023 komt hierdoor op het volgende uit:

Promessedisconto = ECB depositorente (30 juni 2023) + opslag

(3,25%)			
	Totaal	=	3,5% + 3,25%
		=	6,75%
Grondwaarde		=	€ 825.000 (3.045 m ²)
Nieuwe canon		=	€ 55.687,50 per jaar.

De herziening van de canon wordt bij de eerst volgende begrotingsactualisering verwerkt.

Participatie | Niet van toepassing.

Communicatie | Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie | Lidl Nederland GmbH wordt over uw besluit geïnformeerd.

Geheimhouding | Niet van toepassing.

Mede geadviseerd door | K. Heeringa van financiën.

Bijlagen

1. Uitgaande concept-brief canonherziening Fabrieksweg 4
2. Taxatierapport grondwaarde erfpacht Fabrieksweg 4
3. Notariële akte Levering Recht van Erfpacht definitief
4. Algemene bepalingen voor het in erfpacht uitgegeven van industriegronden (1993)