

Raadsinformatiebrief¹

Onderwerp	vaststellen parameters 2024 voor omzetting recht van erfpacht naar vol eigendom
Portefeuillehouder	R. Tuijn
Portefeuille	Grondzaken en Vastgoed

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

In 2007 heeft de gemeente nieuwe uitvoeringsregels voor het omzetten (verkopen) van erfpachtgrond vastgesteld. In deze uitvoeringsregels zijn de zogenaamde parameters opgenomen, aan de hand waarvan de koopsom voor omzetting wordt berekend. Deze parameters worden jaarlijks bepaald, zodat deze actueel blijven.

Toelichting

De koopsom voor het omzetten van het recht van erfpacht bij gronden uitgegeven voor woondoeleinden wordt berekend aan de hand van parameters, zoals de WOZ-waarde, de grondquote, de rente en de inflatie. De gemeente gaat uit van een marktconforme grondprijs. Dit houdt in dat de parameters, die de markt volgen, jaarlijks moeten worden bijgesteld. De parameters 2024 voor het omzetten van het recht van erfpacht naar vol eigendom zijn vastgesteld op:

a. WOZ-waarde.

Voor het bepalen van de koopsom gaat de gemeente uit van de actuele WOZ-waarde.

b. Grondquote.

De grondquote voor bestaande bouw vast te stellen op:

Bouwjaar Grondquote

> 2000 28%

1991-2000 28%

1981-1990 30%

1971-1980 32%

1961-1970 34%

1931-1960 35%

< 1931 36%

c. Depreciatie.

De depreciatie is 1% per jaar, te rekenen vanaf de begindatum van de erfpachtovereenkomst tot de datum van de omzetting, waarbij een gedeelte van een jaar op hele jaren naar boven wordt afgerond, zulks met een maximum van 40%. Indien sprake is van beëindiging van de erfpacht door het verstrijken van de uitgifteduur en het nieuw vestigen van het recht van erfpacht het percentage van de depreciatie vast te stellen op het maximale percentage van 40%.

d. Waardevast maken van de koopsom.

Voor de bepaling van het percentage voor het waardevast maken van de koopsom gaat de gemeente uit van het gemiddelde inflatiecijfer van de afgelopen 10 jaar, gebaseerd op de CPI index/alle huishoudens van het CBS, resulterend in 2,41%.

e. Omslagrente.

Voor de contante waarde berekening van de koopsommen gaat de gemeente uit van de huidige gemeentelijke omslagrente van 1,5 %.

f. Grenzen waarbinnen de grondwaarde moet vallen.

¹Op deze raadsinformatiebrief volgt geen actie van de Agendacommissie. Wanneer u een onderwerp hieruit wilt bespreken dan kunt u dit doen door een raadsinstrument in te zetten. Bijvoorbeeld een rondvraag (primair gericht aan het college van B&W of een agenda-initiatief (primair gericht aan de collega fracties)). Vermeld altijd in het raadsinstrument: wat u wilt bespreken inclusief een korte concrete toelichting.

Indien de grondwaarde na correctie van de depreciatie onder een minimale of boven een maximale grens uitkomt wordt niet dit bedrag gehanteerd, maar wordt de grondwaarde residueel berekend. De grondwaarde, na correctie met depreciatie, mag niet lager zijn dan € 350,- per m² of hoger zijn dan € 750,- per m².

Tabel koopsom 2024 voor erfpachters die de canon hebben afgekocht.

Voor erfpachters die de canon hebben afgekocht is, net als de afgelopen jaren, een tabel vastgesteld waarbij de koopsom voor de omzetting van het recht van erfpacht naar vol eigendom is gestandaardiseerd in een percentage van de WOZ-waarde.

Een voorbeeld berekening met deze parameters.

Ter verduidelijking zal voor een fictieve woning de stappen voor het berekenen van de koopsom in beeld worden gebracht. Het gaat hierbij om een fictieve woning, waar de jaarlijks te betalen canon voor een periode van 50 jaar is afgekocht. De fictieve voorbeeld gegevens zijn:

Fictieve datum start erfpachtcontract: 01-07-1987

Fictieve einddatum afkoopperiode (looptijd = 50 jaar): 30-06-2037

Fictief bouwjaar: 1988

Fictieve WOZ Waarde: € 440.000,-

Fictieve verwachte datum omzetting erfpacht: 01-03-2024

De berekening gaat dan als volgt: De fictieve WOZ waarde is: € 440.000,00,-

Stap 1: De grondquote (uit de tabel) op basis van het bouwjaar 1988 is 30%: $30\% \times € 440.000,- = € 132.000,00,-$.

Op basis van 01-07-1987 en verwachte omzetting 01-03-2024 is de depreciatie 37%: $(100\% - 37\%) \times € 132.000 = € 83.160,-$.

Stap 2: De grondwaarde ná depreciatie: 13 jaar vooruit (2037) van € 83.160,- op basis van 2,41% inflatie: € 113.335,31.

Stap 3: De waarde van € 113.335,31 13 jaar terug (2024) op basis van 1,5% rente: € 93.391,36,-

Financiële en Juridische consequenties

De parameters 2024 voor het omzetten van het recht van erfpacht naar vol eigendom zullen in het gemeenteblad worden gepubliceerd. De informatie op de website van de gemeente zal worden aangepast. De brochure "Van erfpacht naar vol eigendom bij woningbouwterreinen" hoeft niet te worden aangepast.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar.

Aanpak/uitvoering

Niet van toepassing.

Betreft

Het betreft actieve informatievoorziening.

Bijgaande stukken

Tabel koopsom afkopers 2024 bij vaststelling parameters 2024 voor omzetting recht van erfpacht naar vol eigendom 8126642

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

Drs. J. Hamming, burgemeester

Drs. G. Blom, gemeentesecretaris