gemeente ALKMAAR

Nota aan burgemeester en wethouders				**PH**: J.C. Meijer
Sector: Realisatie steller: M.L. Blitzblum/ mevr. B. Bakker tel.nr.: 8374 datum: 11 december 2008	naar AMT nee in college op: 16 december 2008 Raadsvergadering			commissie: Stedelijke ontwikkeling en beheer
Stuknummer: 20323	openbaar: ja			openbare bekendmaking: de nota niet, de regeling wel

Onderwerp:
Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht

Probleemstelling:
In vervolg op het raadsbesluit van 1 november 2007 waarin besloten is om het beleid ten aanzien van erfpacht te wijzigen waardoor verkoop van de blote eigendom in algemene zin aan de bestaande erfpachters en hun rechtsopvolgers mogelijk wordt, dient het college een uitvoeringsregeling vast te stellen.

Besluit:
Te besluiten de uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht vast te stellen en deze regeling vervolgens bekend te maken door publicatie in de officiële mededelingen van de gemeente Alkmaar en via de www.Alkmaar.nl site.

Onderwerp: Uitvoeringsregeling berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht

Toelichting:

1. De bestuurlijk relevante vraag / probleemstelling

Op 1 november 2007 heeft de raad besloten het beleid ten aanzien van erfpacht te wijzigen waardoor verkoop van de blote eigendom in algemene zin aan de bestaande erfpachters en hun rechtsopvolgers mogelijk wordt. Uw college is opdracht verstrekt te komen met een uitvoeringsregeling daartoe.

2. De aanleiding / historische achtergrond

Grootschalige toepassing van erfpacht in Alkmaar is ingevoerd in 1978. Uitgiftes met ingang van dit jaar en later hebben plaatsgevonden onder de algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht. Daarvóór werden de voorwaarden waartegen in erfpacht werd uitgegeven opgenomen in de erfpachtovereenkomst. Het betreft hier voor het overgrote deel woningen en in mindere mate bedrijfspanden. Voor deze twee categorieën doen wij u hierbij een voorstel voor de waardering van de ondergrond en de voorwaarden waaronder wordt verkocht. De omvang van de twee categorieën is:

	oppervlakte in ha	aantal contracten	gebouw / terrein
woningbouw	*55,5	2200	4720
bedrijf***	11	**120	120
totaal	66,5	2320	4840

* waarvan 52,5 ha in Alkmaar Noord, Koedijk en Oudorp (grootschalige uitgifte na 1978)
** waarvan 50 Nuon transformatorhuisjes
***verkoop van de erfpachtondergrond van panden in de openbare ruimte of (her)ontwikkelingsgebieden uitgezonderd

3.

Het afwegingsproces

Onderzocht is hoe bij andere gemeenten, die recentelijk zijn overgegaan tot verkoop van erfpachtgrond, met verkoopprijs en voorwaarden waaronder wordt verkocht wordt omgegaan.

Voor de bepaling van de koopsom wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen de categorieën woningen en bedrijven / winkels. Hieronder volgen de verschillende berekeningsmethoden:

A. Woningen:

In Schiedam zijn taxatierichtlijnen opgesteld aan de hand waarvan de conversieprijs wordt bepaald. Hierbij wordt uitgegaan van een residuele grondwaardebepaling. In die taxatierichtlijnen is ook een depreciatiefactor (mate waarin een korting wordt verleend) opgenomen voor het feit dat de grond bebouwd is. In Leiden wordt uitgegaan van de WOZ-taxatie, met daarnaast ook nog een reductie d.m.v. een depreciatiefactor die hoger is naarmate het pand op de erfpachtgrond ouder is. Zaanstad heeft gedurende een bepaalde tijd de verkoop gestaakt, aangezien de indexering van de prijs waartegen gekocht kon worden niet meer in de pas liep met de gemiddelde stijging in marktwaarde. Bij het hervatten van de verkoop wordt nu ook uitgegaan van de WOZ-waarde met een depreciatie die hoger wordt naarmate het erfpachtcontract verder in de tijd is verstreken.

De verkenning bij de hierboven genoemde gemeenten naar de bepaling van de verkoopprijs van erfpachtgrond voor woningen heeft de volgende elementen opgeleverd:
- Maak gebruik van de WOZ-waarde van een woning
- Bepaal de grondwaarde met behulp van een grondquote

- Pas een vorm van depreciatie of reductie (korting) toe
- Bepaal de grondwaarde vervolgens aan het einde van het erfpachtcontract of het einde van het eerste erfpachttijdvak en maak deze vervolgens contant.

Hieronder worden de bovenstaande elementen nader toegelicht:

Maak gebruik van de WOZ-waarde van een woning
De WOZ-waarde bepaalt de waarde van het vastgoed en wordt jaarlijks vastgesteld door de lokale overheid. Hiertegen is bezwaar en beroep mogelijk. De WOZ-taxatie is representatief voor de marktwaarde omdat deze naadloos aansluit bij de actuele koopsommen (van vergelijkbare objecten). De WOZ-waarde is daarom een waardevast instrument en geschikt als basis voor het vaststellen voor de waarde van de erfpachtgrond. Dit maakt dat van een makelaarstaxatie voor woningen en appartementen kan worden afgezien. Een makelaarstaxatie verdient ook niet de voorkeur gelet op de omvang van het totale woningcomplex op erfpachtgrond en de daarmee gepaard gaande arbeidsintensiviteit.

Bepaal de grondwaarde met behulp van een grondquote
De grondquote is de grondprijs uitgedrukt als een percentage van de actuele WOZ-waarde. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het percentage oploopt naarmate de commerciële waarde van het vastgoed stijgt. In de Nota grondprijzen wordt de grondquote bij nieuwbouw van woningen jaarlijks vastgesteld. Met ingang van 2009 worden in de Nota Grondprijzen ook de grondquotes vastgesteld die gehanteerd worden bij de verkoop van het bloot eigendom (bij bestaande woningen). Een voorstel daartoe is opgenomen in bijlage 1.

<u>Pas een vorm van reductie (korting) toe</u>
Op de grondwaarde van woningen wordt een percentage in mindering gebracht (reductiefactor) van 1% per jaar te rekenen vanaf de einddatum van het erfpachttijdvak met een maximum van 30%, zodat de omzetting naar koop wordt bespoedigd.
Bij de WOZ-taxatie wordt geen rekening gehouden met het feit dat het een woning betreft die op erfpachtgrond staat. Voor een erfpachter is het lange tijd ook niet zo van belang of de grond wel of niet eigendom is, omdat dat de waarde van de woning niet of nauwelijks beïnvloedt zolang de resterende looptijd van het erfpachttijdvak nog lang is. Als de einddatum echter in zicht komt, ondervindt de marktwaarde wel invloed van het feit dat er sprake is van erfpacht; de marktwaarde zal afnemen naarmate de termijn van het erfpachttijdvak verstrijkt (i.v.m. onzekerheid over nieuwe canon). Om recht te doen aan deze afnemende marktwaarde in relatie tot een gelijkblijvende WOZ-taxatie, wordt op de grondwaarde een percentage in mindering gebracht (reductiefactor) van 1% per jaar te rekenen vanaf de einddatum van het erfpachttijdvak met een maximum van 30%. Door te rekenen vanaf de <u>eind</u>datum van het erfpachttijdvak wordt recht gedaan aan de resterende duur van de erfpacht. Bovendien wordt het voor een (toekomstige) woningeigenaar aantrekkelijker om het bloot eigendom eerder te kopen omdat de korting ieder jaar afneemt.

Bepaal de grondwaarde vervolgens aan het einde van het erfpachtcontract en maak deze contant
Erfpachtcontracten zijn afgesloten voor een bepaald tijdvak. Om volledige eigendom te verkrijgen moet het huidige erfpachtcontract worden afgewikkeld. De hierboven bepaalde grondwaarde wordt geïndexeerd naar het einde van het erfpachttijdvak en vervolgens contant gemaakt naar het jaar van verkoop.
In veel gevallen is de betaling van de erfpachtcanon (‘huurvergoeding’ voor het gebruik van de grond) over het tijdvak afgekocht. Doordat het huidige erfpachtcontract wordt afgewikkeld tot het einde van het erfpachttijdvak of het einde van het contract, behoeft deze vooruitbetaalde canon niet te worden terugbetaald. Uitgangspunt is immers de grondwaarde aan het eind van het tijdvak of van het contract. De daadwerkelijke grondprijs op het moment van verkoop komt tot stand door deze contant te maken. In gevallen waarbij de erfpachtcanon niet is afgekocht dient deze alsnog te worden afgekocht.

De jaarlijkse grondwaardestijging in de eindwaardeberekening zal doorgaans hoger liggen dan de door de gemeente gehanteerde ‘gemeentelijke prijsstijging’. Landelijk worden er verschillende percentages gehanteerd bij het berekenen van de grondwaarde op eindwaarde. De gehanteerde percentages liggen tussen de 1 en 3%. Soms wordt een soort rentevergoeding als index aangehouden, of de gemiddelde huurprijsstijging, of de consumentenprijsindex (inflatie).
Om te bepalen welke index het beste aansluit bij de gemiddelde grondwaardestijging, zouden historische indexreeksen met elkaar vergeleken moeten worden. Een landelijke historische index voor de grondprijsontwikkeling is echter niet voorhanden. Uit de beschikbare informatie wordt wel duidelijk dat de

grondprijsstijging, vergeleken met andere economische indices zoals inflatie en besteedbaar inkomen, als excessief zijn te kwalificeren. Een beeld hiervan wordt geschetst in bijlage 2.

In de jaarlijks vast te stellen nota grondprijzen wordt jaarlijks de index voor de grondwaardestijging vastgesteld. Op grond van prijsontwikkelingen van de afgelopen tijd worden de grondprijzen in 2009 (met uitzondering van een aantal grondprijzen die op basis van marktontwikkelingen zullen worden verhoogd) naar verwachting verhoogd met de prijsindex over de periode oktober 2007 tot oktober 2008. Het betreft hier dus een verhoging op basis van korte termijn gegevens.

Basis voor de lange termijn prijsstijging van gronden die in erfpacht zijn uitgegeven ten behoeve van de bouw van woningen en aanverwante objecten zal gezien het bovenstaande de gemeentelijke prijsstijging zijn die jaarlijks in januari wordt vastgesteld voor het daaropvolgende jaar in de 'Integrale richtlijn P&C producties' vermeerderd met een nader vast te stellen percentage. Voor 2009 wordt in de grondprijzennota voorgesteld de gemeentelijke prijsstijgingindex van 1,5% te vermeerderen met 1% voor het bepalen van de grondwaardestijging. Als index voor de grondwaardestijging wordt vanaf 2009 dus 2,5% aangehouden.

Voor het bepalen met welk rentepercentage de toekomstige baten contant moeten worden gemaakt, wordt de gemeentelijke omslagrente gehanteerd. De omslagrente wordt ook jaarlijks in januari vastgesteld voor het daaropvolgende jaar in de 'Integrale richtlijn P&C producties'. Voor 2009 is de omslagrente bepaald op 4,25%. In het vervolg zal de gemeentelijke omslagrente worden opgenomen in de Nota Grondprijzen.

Een rekenvoorbeeld van het bovenstaande is opgenomen als bijlage 3 bij deze nota.

Deze berekeningswijze geldt niet alleen voor grondgebonden woningen, maar ook voor appartementen. Om te kunnen kopen dienen door de appartementseigenaren nog een aantal juridische aspecten geregeld te worden als gevolg van de eventuele onverdeeldheid van de mede-eigendom van het recht van erfpacht, waardoor die niet is toe te rekenen aan een bepaald stuk grond. Bovendien is het vanuit gemeentelijk oogpunt niet wenselijk dat binnen één appartementencomplex meerdere regimes gelden. De erfpachtgrond onder appartementencomplexen komt daarom alleen in aanmerking voor overdracht als er een gezamenlijk verzoek via de Vereniging van Appartementseigenaren binnenkomt voor een geheel appartementencomplex.

De administratieve kosten zijn per transactie begroot op € 500. Voor één en de zelfde eigenaar van meer dan twee woningen en/of aanverwante objecten op een aaneengesloten perceel/aaneengesloten percelen erfpachtgrond kan bij koop een extra korting op de koopprijs gegeven worden van € 500,00 per object.

B. Bedrijven / Winkels

Voor deze categorie is de waardebepaling op basis van de WOZ niet geschikt. Bij de bepaling van de WOZ-waarde wordt hiervoor namelijk geen directe relatie gelegd met een veronderstelde grondquote. Normaliter wordt vaak voor het bepalen van de marktwaarde voor winkels en kantoren met prijzen per vierkante meter bruto vloeroppervlak (bvo) gerekend in plaats van een grondquote. Voor bedrijven wordt gerekend met een vrije marktwaarde veronderstellende dat de kavel die gekocht wordt niet bebouwd is. Daarom zal voor deze categorie een makelaarstaxatie dienen plaats te vinden waarbij door de gemeente geen taxatierichtlijnen zullen worden meegegeven. De makelaarstaxatie kent als belangrijke waardebepalende factoren de ligging en bestemmingsplanmogelijkheden van het erfpachtperceel.

4. De uitvoering

Werkwijze

Over de mogelijkheid tot de verkoop van grond worden de erfpachters actief voorgelicht, maar het initiatief wordt bij de potentiële kopers gelaten. Hierbij kan worden gedacht aan het aanschrijven van de erfpachters, notarissen, makelaars en publicatie in de Stadskrant en op de website. Op basis daarvan kan men een offerte aanvragen waarvoor € 50 behandelingskosten (voor bedrijven/winkels 50% van de taxatiekosten) wordt gerekend die men bij het passeren van de notariële akte terug krijgt.

Bijkomende kosten

Uitgangspunt is de uitwerking met behulp van externen uit te voeren. De kosten hiervan zullen in mindering worden gebracht op de verkoopopbrengsten. De notariële kosten, overdrachtsbelasting, aanpassing van hypotheek en kadastrale kosten voor de overdracht van de erfpachtgrond komen voor rekening van de erfpachter.

Startdatum

De komende maanden worden benut voor het verder uitwerken van de verkoop van het blote eigendom, het opstellen van een modelakte en overleg met de fiscus. Medio 2009 kan met de verkoop van het blote eigendom worden gestart.

Prognose opbrengsten

In Schiedam heeft sinds de start van de verkoop van erfpachtgrond in 2004 inmiddels zo'n 30% van de aanbiedingen geresulteerd in verkoop. Het onderscheid in prijs voor eigendom of erfpacht voor vergelijkbare woningen vormt zich gaandeweg. Bij Leiden gaat het om ongeveer 233 transacties van de 400 sinds februari 2007 uitgebrachte offertes. Zaanstad heeft eind juni 2008, ongeveer een half jaar na vaststelling van de nieuwe koopprijzen, van de 100 uitgebrachte offertes 10 verkopen in de particuliere sfeer gerealiseerd en hoopt, inclusief de verkopen aan bedrijven uiteindelijk op een netto boekwinst van € 1.000.000 voor het lopende jaar uit te komen. De verwachting is dat in Alkmaar, met een koopsom die het dichtst de prijsstelling van Zaanstad benadert, de verkoop ook de weg van de geleidelijkheid gaat bewandelen. De meeste transacties zijn te verwachten bij woningverkopen. Met de woningbouwcorporaties is verkennend gesproken over de verkoopvoorwaarden. Hierbij is geconstateerd dat de gedachten over de prijs te ver uiteen lopen. Van grootschalige, complexmatige verkoop zal dus waarschijnlijk geen sprake zijn. Aan de hand van de eerste verkopen van erfpachtgronden in 2009 kan meerjarig een raming gemaakt worden van de te verwachten verkoopopbrengsten voor de gemeente. In de programmabegroting 2009 en de meerjarenraming 2010-2012 is geen rekening gehouden met inkomsten uit verkoop bloot eigendom. Waar eventueel complexmatig met één erfpachter van verschillende erfpachtpercelen overeenstemming kan worden bereikt, vallen aanmerkelijke verkoopopbrengsten te behalen.

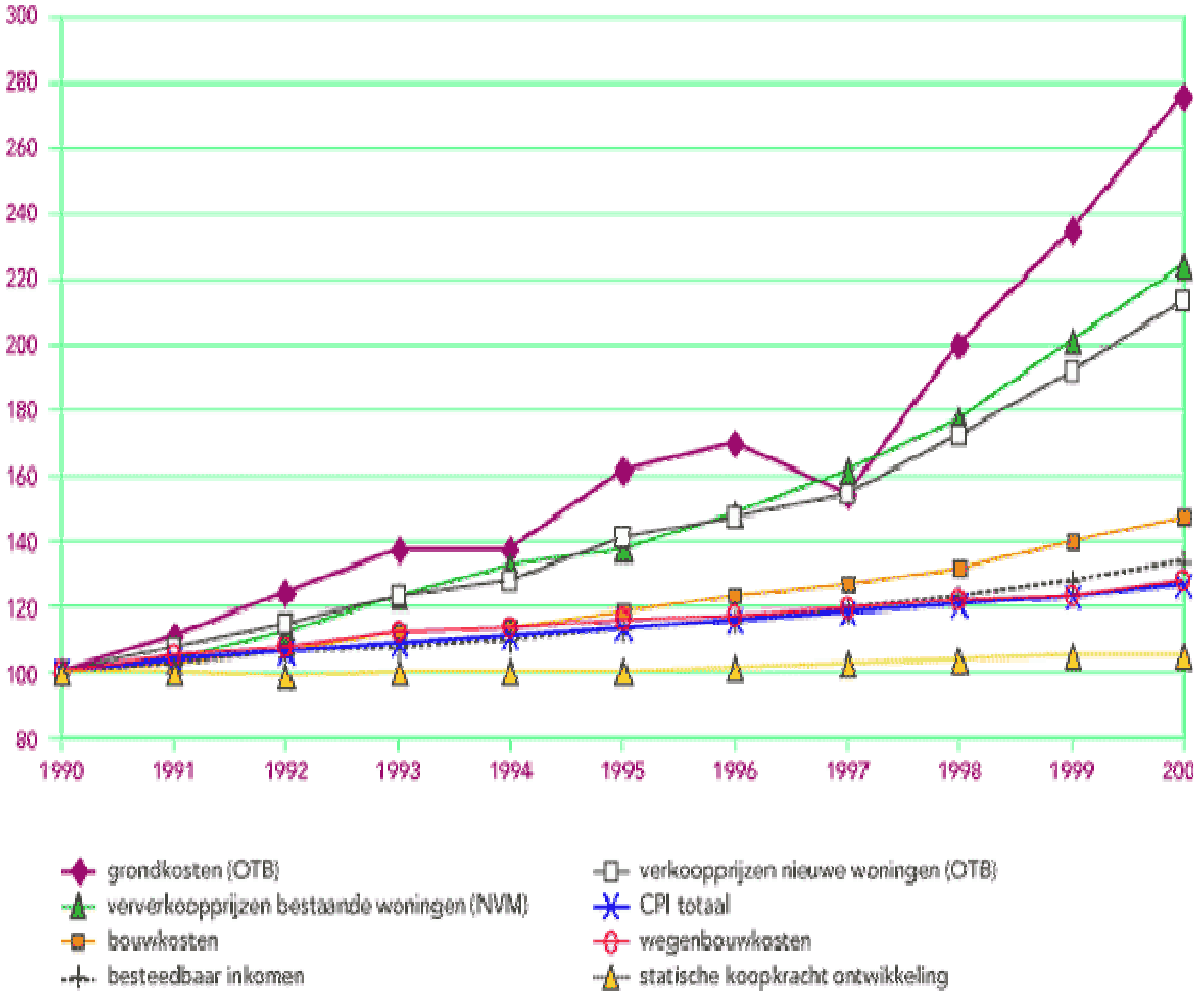
Bijlage 1

Woningcategorieën		**WOZ waarde/ maandhuur**	**Grondquote bestaande woningen**
		2009	**2009**
Categorie 1 huur*)	Grondgebonden	< € 499	25%
Categorie 2 huur*)	Grondgebonden	< € 631	25%
Categorie 1 huur*)	Appartementen	< € 499	18%
Categorie 2 huur*)	Appartementen	< € 631	18%
Sociale koop betaalbaar	Appartementen	valt in cat.1	25%
Categorie 1 koop	Grondgebonden	< € 158.850	25%
Categorie 2 koop	Grondgebonden	< € 209.300	25%
Categorie 3 koop	Grondgebonden	< € 315.000	30%
Categorie 4 koop	Grondgebonden	> € 315.000	35%
Categorie 4 koop	Vrije kavels ***)		n.v.t.
Sociale koop betaalbaar	Appartementen	valt in cat.1	18%
Categorie 1 koop	Appartementen	< € 158.850	18%
Categorie 2 koop	Appartementen	< € 209.300	18%
Categorie 3 koop	Appartementen	< € 315.000	23%
Categorie 4 koop	Appartementen	> € 315.000	28%

In de grondprijzennota van 2009 zullen deze grondquota worden vastgesteld.

Bijlage 2

Figuur: Vergelijking grondprijsontwikkeling met andere ontwikkelingen, 1990-2000
Bron: Tauw, OTB, CBS, NVM, Bewerking RIGO Research en Advies



Bijlage 3

Rekenvoorbeeld

Onderstaand voorbeeld is gebaseerd op een willekeurige woning gelegen in Alkmaar-Noord, waarbij de canon is afgekocht voor het eerste erfpachttijdvak van 50 jaar.

WOZ-waarde (beschikking 2008, peildatum 2007)			€ 200.000
Grondquote (o.b.v. Nota Grondprijzen 2008)	30%		
Grondwaarde per 1-1-2009			€ 60.000
restant duur erfpacht	20	jaar	
depreciatie per jaar vanaf einde erfpacht	1%		€ 12.000
Grondwaarde per 1-1-2009 ná depreciatie			€ 48.000
index voor de waardestijging van de grond	2,5%		
Theoretische waarde per 1-1-2029			€ 78.654
Disconteringsfactor	4,25%		
Contante waarde per 1-1-2009 (koopsom)			€ 34.213

De koopsom in dit voorbeeld bedraagt € 34.213,--. Dit bedrag is exclusief de boekwaarde van de woning (-/-), het restant afkoopsom (+/+) en administratiekosten (personeel, automatisering, etc.) (-/-).

Indien rekening wordt gehouden met bovenstaande aspecten resteert in dit voorbeeld de volgende opbrengst voor de gemeente:

(bruto) koopsom		€ 34.213
Af:	Boekwaarde	€ 9.500
Bij:	Restant afkoopsom	€ 8.900
Af:	Administratiekosten	€ 500
(netto) koopsom		€ 33.113

Om de volledige eigendom te verkrijgen moet het huidige erfpachtcontract worden afgewikkeld. Dit betekent dat de erfpachtcanon afgekocht moet worden. In bovenstaand voorbeeld is de canon reeds afgekocht. Indien dat niet het geval is, dat wil zeggen in die gevallen waar nog steeds een jaarcanon wordt betaald, dient de canon alsnog te worden afgekocht. Dit betekent dat naast de (bruto)koopsom de erfpachter tevens een afkoopsom dient te betalen om de volle eigendom te verkrijgen. De afkoopsom wordt berekend door de waarde van het totaal van de nog verschuldigde canons te bepalen.