

Bijlage 16. Berekening Kostenverhaal en Erfpacht Eigen Haard

Inleiding

In deze notitie deelt de gemeente aan Eigen Haard de uitkomsten van een indicatieve berekening van:

- I. de door Eigen haard te betalen canon en afkoopsom voor de ontwikkeling van het erfpacht deel van het Eigen Haard perceel en;
- II. een anterieur overeen te komen kostenverhaalsbijdrage voor de ontwikkeling van het eigen grond deel van het Eigen Haard perceel.

Belangrijke uitgangspunten:

- Voor het volledig nieuw te realiseren programma wordt zowel een kostenverhaal- opgesteld als een erfpachtberekening opgesteld;
- De bestaande verhouding eigen grond en erfpacht grond van het te herontwikkelen deel van het Eigen Haard perceel bepaalt in welke mate kosten verhaal 5.1-2-b of erfpacht 5.1-2-b van toepassing is.

Door bovenstaande uitgangspunten maakt het voor de uitkomst van de berekeningen niet uit welke deel van het nieuw te realiseren programma binnen het Eigen Haard perceel op eigen grond of op gemeentelijke erfpachtgrond wordt geprojecteerd.

Samengevat:

- Kostenverhaal: 5.1-2-b
- Afkoop erfpacht Herziening bij transformatie: _____
- Totaal: _____

Ad I: Indicatie door Eigen haard te betalen canon en afkoopsom voor transformatie erfpacht

Erfpachtrechten

Binnen het Eigen Haard perceel is sprake van 3 aaneengesloten erfpachtrechten waarvan de kenmerken in onderstaande tabel zijn weergegeven.

E-nr	Adres	Kad_nr	m2	AB	Betalingsregime	Jr_canon	Afkoopsom	Begin tijdvak	Eind tijdvak
E1622/2	Ketelstraat 3	1816	4.755	2000	1-jr indexering	€ 5.1-2-b	nvt	1-5-2011	30-4-2061
E9286/1		8635	785	1994	vast canon	€	nvt	16-3-2002	15-3-2052
E1622/2		7172	681	1966	5-jr indexering	€	nvt	1-1-1986	31-12-2035
TOTAAL			6.221			€ 5.1-2-b			

De kadastrale percelen zijn terug te vinden op onderstaande afbeelding.



Twee type indicaties

Er zijn twee type indicatieve berekeningen opgesteld, namelijk uitgaande van:

- Bestemmings- en/of bebouwingwijziging
- Herziening bij transformatie

Er is sprake van meerdere aaneengesloten erfpachtrechten. Er is voor de indicatieve berekening aangenomen dat voor de praktische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling samenvoeging van rechten nodig is. In aanvulling daarop is aangenomen dat het recht na samenvoeging de looptijd van het recht krijgt met de kortste restantlooptijd van voor samenvoeging. Dat is 31-12-2035.

Voor de indicatieve berekening is gebruik gemaakt van het rekenmodel transformatie erfpacht (versie 15 december 2020). Dit is een tool waarmee erfpachters, ontwikkelaars, beleggers en makelaars een indicatie kunnen verkrijgen op de nieuwe erfpachtgrondwaarde/-stijging en de canon (verhoging) en/of

(aanvullende) afkoopsom bij de transformatie van een erfpachtrecht. De toelichting op dit model is bijgevoegd als bijlage 1. Omdat methodisch uitgangspunt is dat de berekening wordt opgesteld van uit de fictie dat de volledige Eigen Haard kavel erfpacht is, zijn de grondwaarde en canon van het erfpacht deel geëxtrapoleerd ingevoerd.

Vanwege het uitgangspunt dat voor de grondwaarden voor de woonbestemmingen BTW niet van toepassing is, is de grondwaarde voor wonen -met uitzondering van de grondwaarde voor sociale huur- met 21% verhoogd, omdat er geen sprake is van kostprijsverhogende BTW.

Bestemmings- en/of bebouwingwijziging

In alle gevallen kan er voor een bestemmings- en/of bebouwingwijziging gekozen worden (mits de erfpachter aan alle voorwaarden voldoet die zijn opgenomen in het beleid, waaronder dat de beoogde nieuwe situatie publiekrechtelijk is toegestaan en er zich geen ander gemeentebelang hiertegen verzet). Het bestaande recht blijft dan gehandhaafd, algemene bepalingen en tijdvak (c.q. resterende looptijd) blijft ongewijzigd. Alleen de bestemming en/of bebouwing wijzigt. Er is sprake van een aanvullende canon/afkoopsom voor de resterende looptijd welke is gebaseerd op het toegevoegde programma en samenhangende grondwaardestijging.

Uitkomst van de indicatieve berekening, uitgaande van bestemmings- en/of bebouwingwijziging is dat er sprake is van een canonstijging van circa €5.1-2-b lopend tot einde tijdvak 31-12-2035. Deze canon komt boven op de totale canon voor de huidige erfpachtrechten van circa €5.1-2-b waarmee de totale canon uitkomt op circa 5.1-2-b

Herziening bij transformatie

Tussen 30 en 2 jaar voor einde van het lopende tijdvak kan er voor een 'herziening bij transformatie' worden gekozen, mits de erfpachter ook aan de overige in het betreffende erfpachtbeleid opgenomen voorwaarden voldoet en er geen sprake is van een afwijzingsgrond. De oude grondwaarde wordt dan niet in mindering gebracht op de nieuwe grondwaarde.

Het oude recht wijzigt zodanig dat er een nieuw tijdvak ingaat van 50 jaar , waarbij AB2000 van toepassing wordt verklaard (DUS NIET: AB 2016). Er kan zowel voor canon als afkoop voor een tijdvak van 50 jaar worden gekozen. NB. Voor sociale huur is sprake van een tijdvak van 52 jaar op basis van AB 1998.

Uitkomst van de indicatieve berekening, uitgaande van herziening bij transformatie:

- 5.1-2-b
- 5.1-2-b

De vermelde canon- en afkoopsombedragen zijn prijspeil 2021 aangezien ze gebaseerd zijn op grondprijzen prijspeil 2021.

Ad II: Indicatie van een anterieur overeen te komen kostenverhaalsbijdrage voor de ontwikkeling van het eigen grond deel van het Eigen Haard perceel

Toelichting op de gehanteerde uitgangspunten en uitgevoerde berekening:

- Insteek van de gemeente is om de anterieur overeen te komen kostenverhaalsbijdrage voor Eigen Haard te baseren op een concept exploitatieplan berekening. Gedachte is dat daardoor de overeen te komen bijdrage bij benadering overeenkomt met een bijdrage die men verschuldigd is op grond van een exploitatieplan als er geen anterieure overeenstemming wordt bereikt. De gepresenteerde berekening is gebaseerd op de meest actueel beschikbare gegevens op prijspeil 2021. Het programma voor de Eigen Haard kavel is gebaseerd op het concept Investeringsbesluit zoals in 2021 ter inzage heeft gelegen;

- 5.1-2-b [Redacted text block containing multiple levels of bulleted and indented text, all obscured by grey bars]

5.1-2-b



