

## B&W-voorstel en besluitnota

<b>Onderwerp</b>	Vaststellen parameters 2024 voor omzetting recht van erfpacht naar vol eigendom
<b>Mozard Zaaknummer</b>	8126642
<b>Portefeuillehouder</b>	R. Tuijn
<b>Portefeuille</b>	Grondzaken en Vastgoed

---

### Gevraagd besluit

1. Akkoord te gaan met het vaststellen van de hierna volgende parameters 2024 omzetten recht van erfpacht naar vol eigendom:

**a. WOZ-waarde.**

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

**b. Grondquote.**

Voor de grondquote voor bestaande bouw gaat de gemeente uit van:

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.**

Voor het bepalen 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. Rekenrente.**

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

**f. Grenzen waarbinnen de grondwaarde moet vallen.**

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 m<sup>2</sup> of hoger zijn dan € 750,- per m<sup>2</sup>.

2. Voor erfpachters die de canon hebben afgekocht de tabel (conform bijlage) vast te stellen, waarin op basis van de huidige omzettingsmethodiek en de in beslispunt 1 vastgestelde parameters de koopsom is gestandaardiseerd in een percentage van de WOZ-waarde.
3. De parameters 2024 in werking te laten treden op 1 januari 2024.
4. Akkoord te gaan met de raadsinformatiebrief inzake vaststelling parameters 2024 omzetten recht van erfpacht naar vol eigendom en deze ter kennisname aan te bieden aan de gemeenteraad.

---

## Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

---

### Kernverhaal

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. Met dit besluit worden de parameters voor 2024 vastgesteld.

---

### Aanleiding

Bij de totstandkoming van het nieuwe omzettingsbeleid in 2007 is onder andere opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders de parameters jaarlijks vaststelt. Op 20 december 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders de parameters 2023 voor het berekenen van de koopsom voor het omzetten van de erfpachtgrond vastgesteld. Na bekendmaking in het Gemeenteblad op 23 december 2022 zijn deze per 1 januari 2023 ingegaan.

Met het nu voorliggende besluit worden de parameters 2024 vastgesteld.

---

### Beoogd resultaat

Het vaststellen van de nieuwe parameters 2024 voor het omzetten van het recht van erfpacht naar vol eigendom.

---

### Kader

- Het besluit van burgemeester en wethouders van 2 oktober 2007, nummer 61702, waarbij de uitvoeringsregels voor omzettingen zijn vastgesteld.
- Het besluit van burgemeester en wethouders van 11 november 2008, nummer 78772, waarbij de uitvoeringsregels 2007 zijn gewijzigd en de parameters 2008 zijn vastgesteld.
- Het besluit van burgemeester en wethouders van 15 december 2009, nummer 188461, waarbij de Uitvoeringsregels voor omzettingen zijn gewijzigd.
- Het besluit van burgemeester en wethouders van 27 augustus 2015, nr. 2014/207938, waarbij akkoord is gegaan met de aanbevelingen van de evaluatie inzake omzettingen erfpacht en de parameters 2015 zijn vastgesteld.
- Het besluit van burgemeester en wethouders van 18 december 2018, nr. 2018/39070 waarbij de parameters 2019 zijn vastgesteld.
- Het besluit van burgemeester en wethouders van 12 november 2019, nr. 2019/25064 waarbij de parameters 2020 zijn vastgesteld.
- Het besluit van burgemeester en wethouders van 1 december 2020, nr. 2020/28961 waarbij de parameters 2021 zijn vastgesteld.
- Het besluit van burgemeester en wethouders van 23 november 2021, nr. 2021/25668 waarbij de parameters 2022 zijn vastgesteld.
- Het besluit van burgemeester en wethouders van 20 december 2022 , nr.2022/21053 waarbij de parameters 2023 zijn vastgesteld.

---

### Argumenten en afwegingen

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

Jaarlijks vaststelling van parameters voor omzettingen.

Op basis van de thans beschikbare gegevens worden de onderstaande parameters voor omzettingen voorgesteld:

1. WOZ-waarde.

Beslispunt:

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

Toelichting: Met de keuze voor het gebruiken van de actuele WOZ-waarde gaat de gemeente steeds uit van de laatst vastgestelde en dus actuele waarde. Er bestaat geen aanleiding tot aanpassing van de methodiek.

2. Grondquote.

Beslispunt:

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%

Toelichting: In de evaluatie omzettingen erfpacht in 2015 zijn de grondquotes bij bestaande bouw opnieuw berekend en vervolgens als parameter vastgesteld. De percentages voor de grondquote kunnen ook voor de parameters 2024 worden toegepast. Dit vanwege het feit dat de gevolgen van opgetreden economische ontwikkelingen via marktmechanismen (waartoe de WOZ-waarde als indicator wordt gehanteerd) en parameters (inflatie en rente) in de uiteindelijke berekening van de koopsom bij omzetting worden meegenomen.

3. Depreciatie.

Beslispunt:

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%.

Toelichting: Er bestaat geen aanleiding om de methodiek voor het berekenen van het percentage van de depreciatie te wijzigen.

4. Waardevast maken van de koopsom.

Beslispunt:

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%.

Toelichting: Ook voor deze parameter kan worden voortgegaan met de wijze van berekenen zoals bij het vaststellen van de parameters 2023. Volgens opgave van het CBS bedroeg de inflatie in 2022 10%. Voor het gemiddelde inflatiecijfer van de afgelopen 10 jaar, resulteert dit in een gemiddelde van 2,41%. Zie onderstaand overzicht. De CPI index/alle huishoudens van het CBS over de afgelopen 10 jaar zijn:

2013 2,5%

2014 1,0%

2015 0,6%

2016 0,3%

2017 1,4%  
2018 1,7%  
2019 2,6%  
2020 1,3%  
2021 2,7 %  
2022 10%

Totaal 24,10% Gemiddeld 2,41%

#### 5. Omslagrente.

##### Beslispunt:

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

Toelichting: Methodisch gezien is er geen aanleiding om af te wijken van de gebruikmaking van de omslagrente van de gemeente Zaanstad.

#### 6. Grenzen waarbinnen de grondwaarde moet vallen.

##### Beslispunt:

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 m<sup>2</sup> of hoger zijn dan € 750,- per m<sup>2</sup>.

Op basis van de praktijk in 2022 viel een substantieel deel van de aanvragen boven de bandbreedte € 600 per m<sup>2</sup>. Ook in 2023 bleek dat vele aanvragen boven de bandbreedte van € 650,- uitkwam. Na de residuele berekening van de grondwaarde valt deze regelmatig buiten de bandbreedte. Het voorstel is daarom, mede gezien de verwachte stijging van de WOZ waarden, om de bovengrens van de range te verhogen naar € 750 per m<sup>2</sup>.

#### 7. Tabel waarbij voor erfpachters die de canon hebben afgekocht de koopsom is gestandaardiseerd in een percentage van de WOZ-waarde.

##### Beslispunt:

De in 2015 geïntroduceerde tabel voor erfpachters die de canon hebben afgekocht aan te passen op grond van de bovenvermelde parameters.

---

### **Draagvlak**

In 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders het nieuwe omzettingsbeleid vastgesteld. De Belangenvereniging Erfpacht Zaanstad (BEZ) is het niet eens met dit omzettingsbeleid en stelt dat de koopsommen voor omzetting te hoog zijn. Gedurende het traject van de evaluatie van het omzettingsbeleid, met gemeentelijke besluitvorming in 2015 heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met de BEZ. Deze gesprekken hebben niet tot nieuwe inzichten geleid. De BEZ is vervolgens na de besluitvorming over het omzettingsbeleid een gerechtelijke procedure gestart. Het gerechtshof Den Haag heeft de vorderingen van de BEZ ten aanzien van de inhoud van het omzettingsbeleid afgewezen, en de Hoge Raad heeft bij arrest van 1 december 2023 het arrest van het gerechtshof in stand gelaten. (voor meer informatie zie Raadsinformatiebrief arrest Hoge Raad inzake erfpacht 8141645). Er is dan ook geen reden om af te wijken van het vastgestelde omzettingsbeleid.

---

### **Aansluiting externe ontwikkelingen**

Met het vaststellen van de nieuwe parameters 2024 zet de gemeente Zaanstad de beleidslijn voort dat bij omzettingen een marktconforme vergoeding wordt ontvangen.

---

### **Financiële consequenties**

Door de aanpassing van de parameters zullen de koopsommen voor omzetting naar vol eigendom gemiddeld stijgen. Dit komt door de stijging van de WOZ-waarden

en het hogere inflatieniveau.

---

**Juridische consequenties**

Door vaststelling en bekendmaking zijn de parameters geldend.

---

**Communicatie en traject**

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.

---

**Gemeenteblad**

Bekendmaking in Gemeenteblad (DROP) en publiceren op overheid.nl.

---

**(Correctief) referendum**

Niet van toepassing, geen raadsbesluit.

---

**Aanbieden aan commissie en raad**

Ter kennisname.

---

**Besluit**

Kijk voor het door B&W vastgesteld besluit in de besluitenlijst van de B&W vergadering waarin dit besluit is genomen.

---

**Bijlagen**

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