

Vaststelling parameters 2022 omzetten recht van erfpacht naar vol eigendom

Het college van burgemeester en wethouders heeft in de B&W-vergadering van 23-11-2021 onderstaand besluit genomen:

1. Vaststellen van de parameters 2022 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 1,62%.
 - e. Rekenrente.
Voor de contantewaardeberekening van de koopsommen gaat de gemeente uit van de gemeentelijke omslagrente van 1,75%.
 - 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 m² of hoger zijn dan € 600,- per m².
2. Voor erfpachters die de canon hebben afgekocht een tabel vast te stellen, waarin op basis van de huidige omzettingsmethodiek en de in beslispoint 1 vastgestelde parameters de koopsom is gestandaardiseerd in een percentage van de WOZ-waarde.

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking in het Gemeentebblad.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van Zaanstad, 23-11-2021.
drs. J. Hamming, burgemeester
drs. J.W. Kradolfer, gemeentesecretaris a.i.