

Vaststellen Parameters 2024 voor omzetting recht van erfpacht naar vol eigendom

Het college van burgemeester en wethouders heeft in de B&W-vergadering van 19-12-2023 onderstaand besluit genomen:

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 m² of hoger zijn dan € 750,- per m².

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.

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2024.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van Zaanstad, 19-12-2023,

Drs. J. Hamming, burgemeester

Drs. G. Blom, gemeentesecretaris.