

Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht (gewijzigd d.d 19-11-2013)

Het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar;

gelet op het raadsbesluit van 1 november 2007,
waarbij de raad van de gemeente Alkmaar het navolgende heeft besloten:

- I. 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, met uitzondering van de gronduitgifte voor scholen, sportcomplexen, sociaal-culturele voorzieningen en in (her)ontwikkelingsgebieden en in het kader van het gronduitgiftebeleid de verkoop van grond als generieke vorm te hanteren;
- II. bij uitgifte van grond in de openbare ruimte of voor specifieke doeleinden per geval de wenselijkheid van verkoop of uitgifte in erfpacht namens het college te laten beoordelen;
- III. het college opdracht te verlenen tot het opstellen van een uitvoeringsvoorstel daartoe;
- IV. bij verkoop van grond voor alle erfpachtgebieden de erfpachters actief voor te lichten, maar het initiatief bij de potentieel kopers te laten;
- V. de door verkoop te realiseren boekwinsten aan te merken als algemene middelen;

stelt ter uitvoering van het hiervoor onder III bedoelde besluitonderdeel de wijze van berekening van de koopsom van bloot eigendom als volgt vast te stellen en bepaalt omtrent de voorwaarden om in aanmerking te komen.

Artikel 1 Definities.

Voor de toepassing van deze regeling wordt verstaan onder

- woningen: grondgebonden woningen inclusief het bijbehorende erf en op dat erf aanwezige opstallen; woonappartementen inclusief daartoe behorende rechten op bergingen, parkeerplaatsen e.d.;
- garages: garages bestemd voor de stalling van een of twee particuliere motorvoertuigen, die niet bij een recht op een woning behoren, waarvoor dus een zelfstandig erfpachtrecht is gevestigd.;
- bedrijven: gebouwen die niet onder de voorgaande categorieën zijn onder te brengen;
- erfpachttijdvak: het erfpachttijdvak zoals dat is gedefinieerd in de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978; in gevallen dat deze Algemene bepalingen niet van toepassing zijn wordt onder erfpachttijdvak verstaan de duur van de erfpacht;
- gemeentelijke prijsstijging: de jaarlijks bepaalde prijsstijging zoals gehanteerd voor gemeentelijke begrotingsdoeleinden en onder meer neergelegd in de Nota Grondprijzen geldend voor het jaar waarin de offerte wordt uitgebracht;

Artikel 2 Werkingssfeer.

- 2.1 Deze regeling is van toepassing op erfpachtrechten waarop de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978 van toepassing zijn verklaard. Deze regeling is eveneens van toepassing op erfpachtrechten waarop de Algemene bepalingen voornoemd niet van toepassing zijn verklaard, indien deze erfpachtrechten zijn gevestigd voor bepaalde tijd.
- 2.2 Deze regeling is echter niet van toepassing op erfpachtrechten betreffende scholen, sportcomplexen, sociaal-culturele voorzieningen of maatschappelijke doeleinden en op erfpachten betreffende grond met opstal in de openbare ruimte, zoals bijvoorbeeld, doch niet uitsluitend, kiosken.
- 2.3 Deze regeling is niet van toepassing op erfpachtrechten waarbij vooruitbetaling van de canon is uitgesloten.
- 2.4 Deze regeling is evenmin van toepassing op erfpachtrechten op onroerende zaken staande en gelegen in door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen (her)ontwikkelingsgebieden.
- 2.5 Op deze regeling kan geen beroep worden gedaan in geval honorering van de aanvraag zou leiden tot verschillende goederenrechtelijke regimes (bijvoorbeeld erfpacht en eigendom) binnen één gebouw of op één erfpachtperceel. Appartementgerechtigden dienen desgewenst derhalve een collectief verzoek te doen

Artikel 3 Aanvraag, kosten, offerte.

- 3.1 De erfpachter die de volle eigendom van zijn erfpachtperceel wenst te verkrijgen dient daartoe een aanvraag in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. De aanvraag dient

te worden gedaan via de desbetreffende module op de website www.alkmaar.nl, dan wel met gebruikmaking van het daartoe ter beschikking gestelde formulier.

- 3.2 Voor de behandeling van de aanvraag is de erfpachter behandelingskosten verschuldigd, die op factuur aan de gemeente dienen te worden voldaan. Ingeval de aanvraag leidt tot overdracht van de blote eigendom worden de betaalde behandelingskosten bij het verlijden van de desbetreffende notariële akte op de koopprijs in mindering gebracht.

De behandelingskosten bedragen:

- € 50,- per woning of losse garage. Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 januari aangepast aan de hand van het verloop van het consumentenprijsindexcijfer; de kosten worden evenwel niet naar beneden bijgesteld;
- voor erfpachten van bedrijven en de combinatie van bedrijven en woningen: de helft van de taxatiekosten. Een bedrag van € 500,- wordt bij wijze van voorschot in rekening gebracht en achteraf aan de hand van de daadwerkelijk gemaakte kosten vastgesteld en verrekend.

- 3.3 De in het eerste lid bedoelde aanvraag wordt niet in behandeling genomen voordat de in het tweede lid bedoelde behandelingskosten zijn betaald.

- 3.4 De door de gemeente uit te brengen offerte heeft een geldigheid van drie maanden ingaande de dag volgende op de datum waarop de offerte is gedateerd.

Artikel 4 Waardevaststelling.

De waarde van de blote eigendom per categorie wordt als volgt bepaald:

4.1 Woningen en losse garages.

a. Vaststelling van de actuele waarde van grond met opstallen.

De actuele waarde van woningen en losse garages wordt door burgemeester en wethouders bepaald op basis van de WOZ-taxatiewaarde. Bepalend is de WOZ-waarde zoals vastgesteld bij de beschikking van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de offerte wordt uitgebracht. Deze kent een peildatum van 1 januari van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin deze beschikking is genomen. Indien in de WOZ-taxatie van (een erfpachtrecht op) een woning de taxatie is begrepen van (een erfpachtrecht op) een garage waarvoor een zelfstandig erfpachtrecht is gevestigd, dan geldt de taxatie voor de beide rechten gezamenlijk en kan de blote eigendom uitsluitend voor beide rechten gezamenlijk worden verworven.

b. Vaststelling grondquotum.

Om te bepalen welk aandeel de grondwaarde uitmaakt van de conform het bepaalde onder a. vastgestelde waarde wordt voor woningen en losse garages het dienovereenkomstige grondquotum voor bestaande bouw gehanteerd zoals neergelegd in de Nota Grondprijzen geldend voor het jaar waarin de offerte wordt uitgebracht, met dien verstande dat losse garages in de categorie 1 koop, grondgebonden vallen.

c. Reductie.

Op de aldus vastgestelde grondwaarde (te weten het product van de WOZ-waarde en het grondquotum) wordt daarna een percentage in mindering gebracht van 1% per jaar van die grondwaarde te rekenen over de periode ingaande het jaar waarin de offerte wordt uitgebracht tot en met het jaar waarin de einddatum ligt van het lopende erfpachtijdvak, een en ander met een maximum van 30%.

d. Fictieve eindwaarde.

Op basis van de grondwaarde na reductie wordt vervolgens de fictieve eindwaarde van de grond bepaald als volgt. Met ingang van het jaar van uitbrengen van de offerte en gerekend tot en met het jaar waarin het erfpachtijdvak eindigt, wordt de grondwaarde na reductie jaarlijks verhoogd met een percentage van die grondwaarde (c.q. de grondwaarde na de vorige verhoging). Het te hanteren rentepercentage is die van de gemeentelijke prijsstijging vermeerderd met 1%. Een eventueel negatief percentage gemeentelijke prijsstijging wordt niet in aanmerking genomen en op nihil gesteld en vervolgens vermeerderd met 1%.

e. Contante waarde, koopsom.

De koopsom is gelijk aan de contante waarde van de fictieve eindwaarde. Deze wordt berekend aan de hand van de door burgemeester en wethouders vastgestelde omslagrente, die onder meer is neergelegd in de Nota Grondprijzen geldend voor het jaar waarin de offerte wordt uitgebracht.

4.2 Bedrijven, en combinatie van bedrijven en woningen in één gebouw.

De grondwaarde bloot eigendom van bedrijven en de combinatie van bedrijven en woningen wordt bepaald door een makelaar/taxateur die daartoe opdracht krijgt van de gemeente. Waardebepaling geschiedt op basis van de residuele grondwaardemethodiek waarbij rekening dient te worden gehouden met de mogelijkheden die het omgevingsrecht biedt (bestemmingsplan etc.). Met de geldende erfpacht verplichtingen mag geen rekening worden gehouden.

Artikel 5 Korting bij meer dan twee woningen, garages.

Bij aankoop door een erfpachter van de blote eigendom van drie of meer in erfpacht uitgegeven woningen en/of garages op één erfpachtperceel of op aan elkaar grenzende percelen, wordt een korting op de koopprijs verleend van € 500,00 per woning of garage, wegens besparing op de administratieve kosten van de afhandeling.

Artikel 6 Financiële afwikkeling erfpachtcontract.

- 6.1 Tenzij de erfpachter de canon die nog verschuldigd wordt gedurende het resterende gedeelte van het erfpachttijdvak heeft vooruitbetaald (afgekocht), dient hij naast de conform artikel 2 berekende Koopsom de contante waarde te voldoen van de canons die nog gedurende het lopende erfpachttijdvak zouden verschijnen als het erfpachtrecht niet door verwerving van de blote eigendom zou tenietgaan.
- 6.2 Voor erfpachten waarop de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978 van toepassing zijn, worden vanaf de offertedatum tot het einde van het erfpachttijdvak te verschijnen canons contant gemaakt op de in die Algemene bepalingen bedoelde wijze. Voor erfpachten waarop de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978 niet van toepassing zijn, worden de canons op zoveel mogelijk overeenkomstige wijze contant gemaakt.
- 6.3 Reeds tot het einde van het erfpachttijdvak vooruitbetaalde canon wordt niet terugbetaald.

Artikel 7 Transactiekosten.

Alle kosten met betrekking tot de verkoop en levering van de blote eigendom, waaronder de notariële kosten, overdrachtsbelasting, en kadastrale kosten komen voor rekening van de erfpachter.

Artikel 8 Nadere voorwaarden.

De verkoop van de blote eigendom vindt plaats op nader door of namens het college van burgemeester en wethouders vast te stellen voorwaarden, die zoveel als mogelijk zullen aansluiten bij de erfpachtvoorwaarden en waarbij ervan wordt uitgegaan dat de erfpachter de onroerende zaak voldoende kent en in de huidige staat accepteert.

Artikel 9 Slotbepalingen.

- 9.1 Het college van burgemeester en wethouders kan besluiten dat in een bijzonder geval gelet op de strekking van het raadsbesluit deze regeling niet of niet onverkort van toepassing is, c.q. daarvan zal worden afgeweken.
- 9.2 Het college van burgemeester en wethouders beslist in gevallen waarin deze regeling niet voorziet.
- 9.3 Deze regeling treedt in werking op een nader door het college van burgemeester en wethouders te bepalen en bekend te maken tijdstip.

Alkmaar,

het college voornoemd,

P.M. Bruinooge, burgemeester.

J.W.C. Aalders, gemeentesecretaris.

Vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19-11-2013. Bekend gemaakt in de rubriek Officiële Mededelingen d.d. 15-01-2014.