

Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 januari 2024 besloten:

1. in te stemmen met de hieronder beschreven tijdelijke regeling voor het berekenen van de koopsom bij het omzetten van erfpacht naar vol eigendom

Samenvatting

Ter voorbereiding op de canonherziening van ruim 6.000 erfpachtadressen is een startopdracht geschreven. Onderdeel van deze startopdracht is onder andere een tijdelijke regeling die ervoor zorgt dat de 'Uitvoeringsregeling berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom erfpacht' niet nadelig voor de erfpachter gaat uitpakken. In dit voorstel wordt een tijdelijke oplossing voorgesteld die moet gaan gelden totdat de 'Uitvoeringsregeling berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom erfpacht' is gewijzigd.

Uitvoeringsregeling berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom erfpachtacht

Deze uitvoeringsregeling maakt het mogelijk dat erfpachters hun erfpachtrecht kunnen omzetten in vol eigendom door het kopen van het zogenoemde 'bloot eigendom'. De regeling bestaat sinds 2007 en is voor het laatst gewijzigd in 2013.

De berekeningsmethodiek die aan de genoemde regeling ten grondslag ligt zorgde ervoor dat erfpachters vanaf 2007 en de jaren daarna het bloot eigendom voor een aantrekkelijke en marktconforme prijs konden kopen. De in 2013 gewijzigde uitvoeringsregeling houdt echter onvoldoende rekening met de toegenomen WOZ- waarde en de doorberekende fictieve waardestijging.

De koopsom voor het bloot eigendom loopt sinds 2020 in rap tempo op en verdubbelt in sommige gevallen zelfs bijna binnen een tijdsbestek van slechts één jaar. Dit komt grotendeels door de stijgende WOZ- waarden, maar ook door het toegenomen percentage waardestijging. Dit percentage wordt in de berekening van de koopsom gebruikt als fictieve waardestijging per jaar voor de resterende looptijd tot einde tijdvak. Deze percentages worden jaarlijks vastgesteld in de begroting. Hoewel de percentages waarmee de koopsom berekend wordt in de begroting worden vastgesteld, worden deze percentages echter niet specifiek voor de verkoop van het bloot eigendom in de begroting opgenomen. De bijkomende nadelige werking voor de erfpachters kan worden gezien als een onbedoeld effect.

Voor het jaar 2024 stijgt het percentage waarmee de waardestijging van de grond wordt berekend van 4,1% naar 7,6%, terwijl de rente die wordt gebruikt voor het contant maken (omslagrente), daalt naar 1%. Daarnaast zijn de WOZ- waarden weer fors gestegen. Hierdoor zullen de koopsommen het komende jaar nog veel hoger worden. De koopsommen staan ook in geen enkele verhouding meer tot de boekwaarden van de erfpachtrechten.

Tijdelijke regeling bij verkoop bloot eigendom

De tijdelijke regeling is van toepassing totdat de 'Uitvoeringsregeling berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom erfpacht' is gewijzigd en vastgesteld.

Aangenomen voorstel

Voorgesteld wordt om bij het vaststellen van de koopsom voor het bloot eigendom te rekenen met de waarden van 2021. Dat wil zeggen de WOZ-waarde met peildatum 2019 en de daarop van toepassing zijnde grondquote, de reductie op de grondwaarde vanaf 2022, het percentage waardestijging van 2,8% en de omslagrente van 1,5%.

Gevolg van deze aanpassing is dat de verkopen uit 2022 en 2023 moeten worden herrekend en dat een deel van de betrokkenen moet worden gecompenseerd. De kosten hiervan zijn circa € 46.000.