



Onderwerp Vervallen 10% korting aankoop bloot eigendom	
Nummer	2023/322865
Portefeuillehouder	De Raadt, E.
Programma/beleidsveld	5.3 overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Kooij, L.
Telefoonnummer	023-5113906
Email	lkooij@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Het erfpachtbeleid uit 2014 dient aangepast te worden, waarbij de 10% korting bij nieuwe aanvragen 'koop van de bloot eigendom' bij woningen vervalt. In het collegebesluit Erfpacht (BBV nr. 2014/139724) uit 2014 (Uitgangspunten erfpachtbeleid gemeente Haarlem) staat voortsnog dat de gemeente aan de erfpachter bij het verzoek om aankoop bloot eigendom bij woningen, een korting van 10% verleent. Deze 10% korting is overgenomen uit de Nota grondprijzen 2007 (BBV nr. 2007/172353). De gemeente wilde destijds met deze korting het omzetten van niet-strategische erfpachten naar eigendomsrechten stimuleren.</p> <p>Een huidige aanvraag van een erfpachter om de bloot eigendom te mogen kopen dient gelijk gesteld te worden aan een reguliere verkoop van een niet-strategisch registergoed. Daar waar reeds toezeggingen aan erfpachters zijn gedaan blijft de korting van toepassing.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling nu sprake is van het wijzigen van bestaand beleid.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">• Nota grondprijzen 2007 (2007/172353) collegebesluit 16 oktober 2007.• Erfpacht (2014/139724), collegebesluit d.d. 31 maart 2014 en bij dit besluit behorende bijlagen.
Besluit College d.d. 28 maart 2023	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Het college besluit het erfpachtbeleid uit 2014 aan te passen en de 10% korting bij nieuwe aanvragen koop van de bloot eigendom bij woningen te laten vervallen. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

In het collegebesluit Erfpacht (BBV nr. 2014/139724) uit 2014 staat op pagina 3 van bijlage 2 (Uitgangspunten erfpachtbeleid gemeente Haarlem) opgenomen dat de erfpachter, bij het verzoek om aankoop bloot eigendom, een aanbieding van de gemeente ontvangt waarbij een korting van 10% op de grondwaarde wordt verleend. De korting geldt alleen voor woningen.

Deze 10% korting is overgenomen uit de Nota grondprijzen 2007 (BBV nr. 2007/172353). De Gemeente wilde destijds het omzetten van niet-strategische erfpachten naar eigendomsrechten stimuleren door een reductie van 10% op de koopsom te geven. In dezelfde nota grondprijzen uit 2007 is bepaald dat de grondwaarde van lopende erfpachtcontracten op basis van de WOZ-waardemethodiek (36% van de meest recente WOZ-waarde) zal worden herzien. Dit heeft destijds tot veel bezwaren geleid bij bestaande erfpachters, omdat is afgeweken van de afspraken uit de erfpachtaktes. In bovengenoemd collegebesluit uit 2014 is dit hersteld. Tevens is aan de erfpachters de bloot eigendom aangeboden. Niet alle erfpachters hebben gebruik gemaakt van dit aanbod. Behoudens een enkel hardnekkig oud dossier is het project uit 2014 afgerond.

Momenteel zijn 235 objecten met een woonfunctie en 79 objecten met een bedrijfsmatige of maatschappelijke functie uitgegeven in erfpacht. Het eigendom dat bij de gemeente is achtergebleven, heet 'bloot eigendom'. Door het bloot eigendom te (ver)kopen eindigt het erfpachtrecht. Alleen op verzoek van de erfpachter wordt, bij erfpachten van woningen, een aanbieding van koop bloot eigendom verstuurd aan de erfpachter. Bij een erfpacht met een niet-woonfunctie, te denken valt hierbij aan een bedrijfsterrein of een maatschappelijke voorziening, zal per aanvraag worden bekeken of verkoop van bloot eigendom wenselijk is.

Een huidige aanvraag van een erfpachter om de bloot eigendom te mogen kopen dient gelijk gesteld te worden aan een reguliere verkoop van een niet-strategisch-registergoed. Daar waar reeds toezeggingen aan erfpachters zijn gedaan blijft de korting van toepassing blijven.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit het erfpachtbeleid uit 2014 aan te passen en de 10% korting bij nieuwe aanvragen tot koop van de bloot eigendom bij woningen te laten vervallen.

3. Beoogd resultaat

De (getaxeerde) waarde van de bloot eigendom wordt zonder korting te koop aangeboden aan de erfpachter.

4. Argumenten

1. *Verkoop bloot eigendom wordt gelijkgesteld aan een reguliere koop van een registergoed*
Het verlenen van 10% korting was (enkel) van toepassing bij de verkoop van bloot eigendom van woningen en wordt met dit besluit gelijkgesteld aan een reguliere koop van een registergoed



2. *Stimulans niet-strategische erfpachten te verkopen niet langer van toepassing*
Het project “erfpachtherzieningen” uit 2014, waarbij actief de verkoop bloot eigendom werd aangeboden aan de erfpachters is afgerond. Alleen bij een verzoek tot aankoop van de erfpachter wordt de bloot eigendom aangeboden. Alhoewel erfpacht bij woningen nog steeds is gewenst is een stimulans in de vorm van een korting niet meer wenselijk.
3. *Financiën*
De gemeente ontvangt de gehele (getaxeerde) waarde van de bloot eigendom.

5. **Risico's en kanttekeningen**

1. *Lopende dossiers*

Bij de lopende aanvragen, waaronder complex Doelenplein, Oorkondelaan en Nassaulaan, is de korting reeds toegezegd. Deze dossiers vergen, vanwege een complexere erfpacht, meer voorbereiding. Daar waar reeds toezeggingen zijn gedaan blijft de korting van toepassing.

6. **Uitvoering**

De korting vervalt bij nieuwe aanvragen (na maart 2022);