



Nota aan burgemeester en wethouders

Vergadering: 19-11-2013

Portefeuillehouder: mw. A.J.A. van de Ven

Onderwerp

Verkoop bloot eigendom van bedrijfspanden en losse garages

Samenvatting

Op 16 december 2008 is door het toenmalige college de "Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht" vastgesteld. Dinsdag 21 april 2009 heeft het toenmalige college besloten om deze uitvoeringsregeling per 22 april 2009 in werking te laten treden. In de uitvoeringsregeling is opgenomen dat de waarde voor bedrijfspanden en losse garages dient te worden vastgesteld door middel van een taxatie. Voor de wijze van vaststellen van de waarde van bedrijfspanden en losse garages zijn echter geen richtlijnen opgenomen waardoor een juiste waardebepaling niet goed mogelijk is. De verkoop van bloot eigendom van woningen is wel mogelijk op basis van de uitvoeringsregeling en dit wordt dan ook uitgevoerd sinds 2009.

Beslissing

1. De Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht als volgt te wijzigen (bijlage I):
 - a. voor de verkoop van bloot eigendom van bedrijfspanden en de combinatie van bedrijfspanden en woningen wordt de waarde bepaald aan de hand van taxatie van de grond op basis van de residuele grondwaardemethode waarbij rekening wordt gehouden met de mogelijkheden die het omgevingsrecht (bestemmingsplan etc.) biedt;
 - b. voor de verkoop van bloot eigendom van losse garages wordt de waarde bepaald op basis van de WOZ-waarde met een grondquotum van 25 %. Hierbij wordt dezelfde berekeningsmethode als voor woningen gehanteerd.
2. De gewijzigde uitvoeringsregeling vast te stellen conform het bijgaande ontwerp.
3. Deze nota ter informatie aan te bieden aan de Raadscommissie Arbeid & Economie.
4. Nadat de Raadscommissie is geïnformeerd, de wijziging van de uitvoeringsregeling bekend te maken door publicatie in de rubriek Officiële Mededelingen.
5. Besluit 1 en 2 in werking te laten treden met ingang van de dag na de datum van bekendmaking.

1. Probleemstelling

Op 1 november 2007 heeft de raad besloten om het beleid ten aanzien van erfpacht te wijzigen. Hierbij heeft de raad het college de opdracht gegeven om een uitvoeringsvoorstel daartoe op te stellen.

Door het toenmalig college is ter uitvoering van het besluit de "Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht" vastgesteld, die per 22 april 2009 in werking is getreden. In deze regeling wordt bepaald dat de waardering van het bloot eigendom van bedrijven en losse garages dient te gebeuren door middel van een taxatie op basis van vrije verkoopwaarde volgens gebruikelijke maatstaven. Voor deze taxatie zijn echter geen richtlijnen bepaald. Het ontbreken van die richtlijnen maakt het lastig om de verkoopwaarde voor deze objecten te bepalen.

2. Andere gemeenten

Alkmaar is niet de enige gemeente die is overgegaan tot de verkoop van het bloot eigendom. Uit onderzoek is gebleken dat er meerdere gemeenten in Nederland deze mogelijkheid bieden. Echter bieden deze gemeenten alleen de mogelijkheid aan woningeigenaren. De gemeenten willen graag sturing houden bij bedrijven. Alkmaar is de eerste gemeente die ook verkoop van bloot eigendom van bedrijfspanden toestaat.

3. Huidig beleid

De gemeente Alkmaar is in eerste instantie in 2009 begonnen met de verkoop van bloot eigendom aan woningeigenaren. De waarde van de grond voor woningen wordt bepaald door een berekeningsmethode gebaseerd op de WOZ-waarde. De variabelen voor de berekeningsmethode worden elk jaar vastgesteld door het college. Deze berekeningsmethode is voor een ieder duidelijk of duidelijk te maken. Wanneer de canon nog niet is afkocht dan dient de contante waarde van de nog te betalen canonbedragen betaald te worden. De optelsom van beide bedragen (waarde + afkoopsom canon) is de koopprijs.

Naar aanleiding van de bekendmaking van de uitvoeringsregeling hebben ook een aantal (ca. 5) bedrijfseigenaren het verzoek gedaan om het bloot eigendom van hun panden te verkrijgen. In de uitvoeringsregeling is hierover opgenomen dat de waarde gebaseerd dient te worden op een taxatie.

3.a Uitvoeringsregeling

In de uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom is het volgende opgenomen over de grondwaarde bepaling van bedrijfspanden en losse garages.

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

'De actuele waarde van bedrijven en garages wordt bepaald door een makelaar/taxateur die daartoe opdracht krijgt van de gemeente. Waardebepaling geschiedt op basis van vrije verkoopwaarde volgens gebruikelijke maatstaven. Bij een combinatie van bedrijven en/of garages en/of woningen vindt eveneens taxatie plaats indien dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor een juiste waardebepaling wenselijk is'.

b. Vaststelling grondquotum.

'Om te bepalen welk aandeel de grondwaarde uitmaakt van de conform het bepaalde onder a. vastgestelde waarde wordt voor woningen het dienovereenkomstige grondquotum voor bestaande bouw gehanteerd zoals neergelegd in de Nota Grondprijzen geldend voor het jaar waarin de offerte

wordt uitgebracht, en wordt voor bedrijven en garages het grondquotum vastgesteld in het kader van de onder a. bedoelde taxatie'.

3.b Toelichtingsnota

In de toelichtingsnota bij de uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom is het volgende opgenomen over de waardebepaling van bedrijfspanden en garages.

Vaststelling van de actuele waarde van grond met opstallen

'Voor deze categorie is de waardebepaling op basis van de WOZ niet geschikt. Bij de bepaling van de WOZ-waarde wordt hiervoor namelijk geen directe relatie gelegd met een veronderstelde grondquote. Normaliter wordt vaak voor het bepalen van de marktwaarde voor winkels en kantoren met prijzen per vierkante meter bruto vloeroppervlak (bvo) gerekend in plaats van een grondquote. Voor bedrijven wordt gerekend met een vrije marktwaarde veronderstellende dat de kavel die gekocht wordt niet bebouwd is. Daarom zal voor deze categorie een makelaarstaxatie dienen plaats te vinden waarbij door de gemeente geen taxatierichtlijnen zullen worden meegegeven. De makelaarstaxatie kent als belangrijke waardebepalende factoren de ligging en bestemmingsplanmogelijkheden van het erfpachtperceel'.

3.c Conclusie

Door de schijnbare tegenstelling van beide nota's is het niet duidelijk hoe de waarde van het blote eigendom tot stand komt. Dient de taxateur de waarde te bepalen ervan uitgaande dat het om een onbebouwde kavel gaat of dient de taxateur de waarde van de opstal met grond te bepalen met een daarbij behorend grondquotum en is daarna dezelfde berekeningsmethodiek voor de waarde (reductie, fictieve eindwaarde en contante waarde) als voor de woningen van toepassing?

4. Onderzoek

Er zijn 46 bedrijfspanden (incl. combinatie wonen en winkel) en 62 losse garages in Alkmaar die in aanmerking komen voor de verkoop van het bloot eigendom.

Om meer inzicht te verkrijgen in de taxatiemogelijkheden is er aan 4 taxateurs in Alkmaar verzocht om een proeftaxatie uit te voeren. Hieruit is gebleken dat er op verschillende manieren om is gegaan met de vraag om de grondwaarde te bepalen. De hoofdvragen die gesteld werden door de taxateurs:

- Dient men rekening te houden met de huidige bebouwing?
- Dient men de kavel te beoordelen zonder bebouwing?
- Dient men rekening te houden met het erfpachtrecht?
- Welke grondquotum moet er gehanteerd worden?

Gestelde vragen kunnen op verschillende manieren beantwoord worden en hebben grote invloed op de grondwaarde of de koopprijs.

5. Waardebepaling

De toelichtingsnota en de uitvoeringsregeling geven 2 verschillende manieren aan om de waarde van het bloot eigendom te bepalen. Hierna worden beide manieren toegelicht.

5.a Waardebepaling grond

De toelichtingsnota geeft aan dat de gronden getaxeerd dienen te worden als zijnde vrije bouwkavel en dat de getaxeerde waarde de koopprijs is voor het blote eigendom. Er dient geen rekening te worden gehouden met het erfpachtrecht. Immers na verkoop van het bloot eigendom staat het de eigenaar vrij om te doen en laten wat hij wil met de kavel. In het uiterste geval kan de huidige bebouwing gesloopt worden. De eigenaar heeft daarna de mogelijkheid om de kavel volledig te

benutten volgens de richtlijnen van het geldende bestemmingsplan en de gebruiksbepalingen van de toenmalige erfpachtovereenkomst. Het 'kleine' pand dat in de eerste instantie is gewaardeerd kan twee keer zo groot worden. Uit de proeftaxaties blijkt dat in de huidige situaties vaak geen gebruik wordt gemaakt van de volledige bebouwingmogelijkheden.

De enige berekeningsmethode die een taxateur kan toepassen om de vrije verkoop waarde van de grond te bepalen is de residuele grondwaardemethode. Dit houdt in dat men kijkt naar wat de bouwmogelijkheden zijn volgens het geldende bestemmingsplan. Vervolgens berekent men de verhuurwaarde van die fictieve bebouwing en vermindert die verhuurwaarde met de bouwkosten van die fictieve bebouwing. Hierbij wordt dus gerekend met vele aannamen, vaste kerncijfers zijn niet voorhanden. Het is aan de betreffende taxateur hoe hier invulling aan te geven. Hierdoor kunnen de taxaties behoorlijk verschillen.

5.b Waardebepaling opstal met grond en grondquotum

De uitvoeringsregeling geeft aan dat de actuele waarde van bedrijven en garages wordt bepaald door een taxateur. Waardebepaling geschiedt op basis van vrije verkoopwaarde volgens gebruikelijke maatstaven. De taxateur dient ook een grondquotum vast te stellen. Hierbij wordt weer gerekend met vele aannamen, vaste kerncijfers zijn niet voorhanden. Het is aan de betreffende taxateur hoe hier invulling aan te geven. Hierdoor kunnen de taxaties behoorlijk verschillen.

Op basis van de getaxeerde waardebepaling en de grondquotum moet dezelfde rekenmethodiek als voor woningen toegepast worden. Dit houdt in dat er nog een reductie toegepast wordt en daarna wordt de fictieve eindwaarde contant gemaakt.

5.c Verschil

Beide waardebepalingen zijn verschillend. De ene methode gaat uit van toekomstige bebouwingmogelijkheden van de grond en de ander van de huidige situatie. Rekening houdend met toekomstige mogelijkheden geeft een hoger grondwaarde. Immers wordt de grondwaarde bepaald door wat er op gebouwd is en de ligging. De methode met de grondquotum geeft een lagere grondwaarde, omdat hier ook nog een reductie wordt toegepast.

5.d Discussie

Uit voorgaande blijkt dat de uitvoering verkoop bloot eigendom bedrijfspanden complex is. De vraag is dan ook of het gewenst is dat het voor bedrijven mogelijk blijft om het bloot eigendom te verwerven. Doordat het taxeren van de waarde gebeurt op basis van verschillende aannamen staat deze open voor discussie. Bij taxeren maakt men gebruik van verschillende kapitalisatiefactoren. De exacte factor is afhankelijk van de taxateur, want er zijn geen kerncijfers voor handen. Het risico is groot dat de koper de taxatie aanvecht. Het is ook mogelijk dat eventuele vastgestelde richtlijnen aangevochten worden. Hierdoor moet er rekening gehouden worden met hoge administratieve kosten. Afhankelijk van de soort taxatie kan het zijn dat deze behoorlijk verschilt met de huidige WOZ-waarde. Naar het idee van veel eigenaren is de WOZ-waarde gelijk aan de marktwaarde. Bij een grote afwijking wordt de waarde zeker in twijfel getrokken.

Voor het taxeren van bedrijfspanden maken de taxateurs voornamelijk gebruik van de residuele grondwaardemethode.

Het is een keuze of er wel of niet geprofiteerd moet worden van toekomstige ontwikkelingen. De achterliggende gedachte van het erfpachtstelsel is dat toekomstige waardeinstijgingen van de grond ten goede komen aan de gemeenschap. Bij verkoop van bloot eigendom wordt ervan afgezien dat van toekomstige bestemmingsmogelijkheden wordt geprofiteerd (bv. kantoor -> woningen). De volgvraag is of wel rekening moet worden gehouden met de mogelijkheden op basis van het huidige

bestemmingsplan, ook als die nog niet zijn gerealiseerd. Wanneer ervan uitgegaan wordt dat de huidige bebouwing in stand blijft, dan zal men op een lagere grondwaarde uitkomen. Immers wordt de grond vaak in de huidige situaties niet volledig benut.

In het geheel dient men rekening te houden met het huidige economische klimaat. Hoge grondprijzen worden er momenteel niet betaald. Dit kan echter in de toekomst wijzigen wanneer de economie en daarmee de vastgoedmarkt weer aantrekt.

6. Wijzigen uitvoeringsregeling

Er is voor gekozen door het college om het mogelijk te maken voor eigenaren van bedrijfspanden en losse garages om het bloot eigendom te verwerven, dit is in lijn met het initiatiefvoorstel van de VVD in 2007. De uitvoeringsregeling dient hiervoor op een aantal punten te worden aangepast zodat het duidelijk wordt hoe de waardebepaling van het bloot eigendom is.

6.a Bedrijfspanden en combinatie bedrijfspanden en woningen

Voorgesteld wordt om de waarde te bepalen aan de hand van een taxatie met gebruikmaking van de residuele grondwaardemethodiek. Hierbij dient er vanuit te worden gegaan wat er mogelijk is volgens het omgevingsrecht (bestemmingsplan etc.). Met de lopende/geldende erfpachtverplichtingen mag geen rekening worden gehouden bij de taxatie. Op basis van de residuele grondwaardemethodiek wordt er berekend wat de waarde is van het bloot eigendom.

6.b Garages

In Alkmaar zijn er ca. 62 losse garages waarvan de meeste gesitueerd zijn in Alkmaar-Noord. Vaak zijn deze bij elkaar gegroepeerd. Kijkende naar de WOZ-waarde is er niet veel waardeverschil tussen de verschillende garages. Het verschil wordt veroorzaakt door de ligging en de oppervlakte van de garage. De WOZ-waarde is gebaseerd op de verschillende verkooptransacties van gelijksoortige garages in Alkmaar. Hierdoor is de WOZ-waarde een correcte richtlijn om de grondwaarde van een garage te bepalen. Voorgesteld wordt om de grondwaarde te bepalen door middel van een grondquotum. De grondquotum die wordt gebruikt is 25%, categorie 1 koop, grondgebonden. Dit sluit aan bij de grondquotum die wordt gebruikt voor woningen met een WOZ-waarde < € 172.750 (Nota grondprijzen 2013-2014). Om rechtsgelijkheid te behouden wordt dezelfde berekeningsmethode gehanteerd die ook toegepast wordt op woningen zoals genoemd in de huidige uitvoeringsregeling.

6.c Canon

De huidige uitvoeringsregeling geeft aan dat het erfpachtcontract financieel afgewikkeld dient te worden. Dit houdt in dat wanneer de canon voor het lopende erfpachttijdvak niet is afgekocht dit alsnog gedaan moet worden. Vooruitbetaalde canon wordt niet terug betaald. Dit is reeds bepaald voor alle erfpachtsituaties binnen de gemeente Alkmaar. De waarde van het bloot eigendom en de nog eventueel af te kopen canon vormen samen de koopprijs van het bloot eigendom.

7. Informeren Raad

De vastgestelde uitvoeringsregeling maakt het mogelijk om het bloot eigendom van bedrijfspanden en losse garages te verwerven dit naar aanleiding van een initiatiefvoorstel van de VVD. Doordat de uitvoeringsregeling aanpast moet worden moet de raadscommissie geïnformeerd worden.

8. Communicatie

Nadat de nieuwe uitvoeringsregeling is vastgesteld, de commissie is ingelicht en de eigenaren van bedrijfspanden en losse garages een brief hebben ontvangen, wordt de regeling vervolgens bekend

gemaakt door publicatie in de officiële mededelingen van de gemeente Alkmaar en via www.alkmaar.nl . De nota en de uitvoeringsregeling zijn beide openbaar.

Domein/Unit : Vastgoed
Steller : Mieke Zult
2013-737