BIJLAGE II
Waardebepaling gronden, belast met het recht van erfpacht in de wijk Elsbroek.

In Hillegom zijn verschillende percelen belast met erfpacht. Deze percelen (circa 50) bevinden zich in de wijk Elsbroek en zijn gelegen aan respectievelijk; de Ardealaan, Divonalaan, Elsbroekerlaan en Megaralaan.
Erfpacht is een zakelijk recht dat bevoegdheid geeft tegen vergoeding onroerend goed van een ander te gebruiken, als ware hij eigenaar. Het beleid is erop gericht om dergelijke gronden te verkopen op vrijwillige basis. Regelmatig ontvangt de gemeente grondaankoopverzoeken van eigenaren van erfpachtrechten. Door aankoop wordt men volledig eigenaar van de ondergrond.

In paragraaf 6.7 van de Nota Grondbeleid gemeente Hillegom 2010-2014 staat over erfpacht het volgende bepaald:
"Voor erfpacht geldt het gemeentelijk beleid om de verkoop van de met erfpacht belaste eigendommen te bevorderen. Ook voor deze gronden geldt dat Arcadis in 2000 verkoopwaarden heeft berekend waar de gemeente thans nog op voortborduurt. Ter uitvoering van deze nota zullen ook de erfpachtprijzen tegen het licht gehouden worden en indien nodig opnieuw ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd."

In lijn met de toezegging uit de Nota Grondbeleid hebben wij de waardebepalingmethode en de variabelen die daar een rol bij spelen onder de loep genomen. Het resultaat van de bevindingen is hierna uitgewerkt en geldt als toe te passen beleid op aankoopverzoeken van gronden belast met het recht van erfpacht.

Voor de waardebepaling van met erfpacht belaste gronden wordt de rekenmethode Tolner gehanteerd en uitgegaan van de voorwaarden en artikelen zoals vermeld in de lopende erfpachtakten. De methode Tolner is een bij de overheid veel gebruikte rekenmethode.
De basis van de Tolner methode is dat de koopprijs van de grond wordt bepaald door twee factoren. Deze zijn de verwachte verkoopprijs in de toekomst en de erfpachtinkomsten (de canon) gedurende de looptijd van het erfpachtcontract.

Factor 1.)
De waarde van de grond in 2036, het jaar waarin de erfpachtrechten in Elsbroek aflopen, wordt gelijk gesteld aan de huidige waarde. De huidige waarde kan worden bepaald op basis van taxatie of comparatief door een parallel te trekken met grondprijzen van vergelijkbare gronden.
Een comparatief bepaalde (Deze prijs is gebaseerd op recente grondverkopen met gelijkwaardige (sociale) woningbouw in de Vossepolder) vrije verkoopwaarde van € 325,- in 2036 komt overeen met € 164,67 in 2013, de zogenaamde contante waarde. Dat bedrag levert tegen 3% rente in 2036 de vrije verkoopwaarde van € 325,- op.

Factor 2.)
De gemeente ontvangt per erfpachtcontract ieder jaar €117,98 als erfpachtcanon. Door de grond op enig moment voor het aflopen van de erfpacht te verkopen loopt de gemeente inkomsten mis. De waarde van die inkomsten tussen nu en 2036 kan berekend worden. Dat is de contante waarde van de jaarlijks te incasseren erfpachtcanon.

De verkoopwaarde van de grond is de som van beide gevonden bedragen. Aangezien de jaarlijkse canon laag is ten opzichte van de waarde van de grond stijgt de waarde van het eigendomsrecht progressief. Aan het einde van de looptijd in 2036 komt de volledige waarde van de grond de gemeente toe. Bij gelijkblijvende waarde een bedrag van € 325,= per m².

De volgende variabelen spelen in de berekening een rol:
- De erfpachtcanon van € 117,98 per perceel per jaar
- De geschatte waarde van de grond € 325,- per m2
- De rekenrente voor het bepalen van de contante waarden 3%

Door deze variabelen per aankoopverzoek, geactualiseerd toe te passen in de berekening kan maatwerk worden geleverd.

Het nieuwe beleid treedt in werking op 1 januari 2014.

SW, HvA, oktober 2013