

Onderwerp Erfpacht; Vijfjaarlijkse aanpassing erfpachtcanons en verkoop blote eigendommen

Steller M. Alberga en H. Slagter

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

| | | |
|------------------------|--------------|---------------------|
| Telefoon (050) 3678354 | Bijlage(n) | Ons kenmerk 4702948 |
| Datum 20-11-2014 | Uw brief van | Uw kenmerk |

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief willen wij u met betrekking tot het erfpachtdossier, over twee actuele ontwikkelingen informeren. Allereerst over ons besluit inzake de vijfjaarlijkse aanpassing per 1 januari 2015 van ruim honderd erfpachtcanons en voorts over de stand van zaken met betrekking tot de verkoop van blote eigendommen aan particuliere woningbezitters.

Vijfjaarlijkse aanpassing erfpachtcanons

Op grond van de Algemene Erfpachtvoorwaarden gemeente Groningen 1978, 1985 en 1993 (hierna te noemen: AEVG) dienen de erfpachtcanons om de vijf jaar te worden aangepast. Het betreft hier een formele aanpassing volgens de werkwijze zoals deze in de AEVG is vastgelegd. De laatste canonaanpassing vond plaats per 1 januari 2010 en de volgende zal derhalve per 1 januari 2015 worden doorgevoerd.

Conform de AEVG uitgevoerde berekening is gebleken dat de erfpachtcanons per 1 januari 2015 fors zullen dalen. Deze daling wordt veroorzaakt door de lage rentestand, mede als gevolg van de economische ontwikkelingen. De ruim honderd erfpachters zullen dit jaar nog per brief op de hoogte worden gesteld van de nieuwe lagere erfpachtcanon, de daarbij behorende berekening en van de mogelijkheid tot hertaxatie van de grondwaarde (AEVG 1978 en 1985).

Bevoegdheid college

De AEVG 1978, 1985 en 1993 zijn opgesteld voor de invoering van het duale stelsel. De gemeenteraad staat slechts in de erfpachtvoorwaarden van 1978 en 1985 nog genoemd als het orgaan dat besluit tot aanpassing van de erfpachtcanons. Met de invoering van het duale stelsel is dit, gezien artikel 108 en 160 lid 1 sub b en e van de Gemeentewet, een bevoegdheid van ons college geworden. Overigens heeft eind 2009 de besluitvorming over de vijfjaarlijkse aanpassing ook al door het college plaatsgevonden en is uw raad toen eveneens per brief geïnformeerd.

AEVG 1993

De bepaling van het canonpercentage voor uitgften onder de AEVG 1993, dient te geschieden op basis van het effectieve rendement obligaties, met betrekking tot de vijf langstlopende staatsleningen per ultimo juni 2014. Dit effectieve rendement is 2,09%. Het canonpercentage per 1 januari 2015 bedraagt, na afronding op 0,5% en vermeerdering met 1% administratiekosten, 3,5% van de grondwaarde. Dit is aanmerkelijk lager dan het huidige canonpercentage van 5,5%. De canons zullen derhalve per 1 januari 2015 behoorlijk dalen (-36%).

AEVG 1978 en 1985

De aanpassing van de canon voor uitgften onder de AEVG 1978 en 1985 vindt plaats door middel van indexatie van de grondwaarde én bepaling van het nieuwe canonpercentage.

De indexatie van de grondwaarde wordt vastgesteld op basis van de prijsindexcijfers van 2008 en 2013 (binnenlands product netto marktprijzen, CBS). Dit resulteert per 1 januari 2015 in een grondwaarde-indexatie van 5,4%. Dit was in 2010 nog 9,6%.

De bepaling van het nieuwe canonpercentage vloeit voort uit het gemiddelde rendement van de drie nieuwste staatsleningen. Dit percentage bedraagt 0,97% per ultimo juni 2014. Na afronding op 0,5% en vermeerdering met 1% administratiekosten, bedraagt het nieuwe canonpercentage 2%. Ook dit is aanmerkelijk lager dan het percentage van 4,5% sinds 1 januari 2010. Ook deze canons zullen derhalve behoorlijk dalen (-53%).

Hertaxatie

De erfpachters onder de AEVG 1978 en 1985 hebben recht op hertaxatie van de grondwaarde op het moment dat deze geïndexeerd wordt. Aanvankelijk kwamen de kosten van hertaxatie op grond van de voorwaarden volledig voor rekening van de erfpachter, maar in 2009 is bij de vorige herziening al door het college besloten om de kosten van een eventuele hertaxatie voortaan gelijkkelijk te verdelen tussen erfpachter en gemeente. Dat zal ook nu het uitgangspunt zijn ingeval van dergelijke aanvragen. De grondwaarden vallende onder de AEVG 1993 worden niet geïndexeerd en derhalve bestaat er ook geen recht op hertaxatie.

Financiën.

Omdat de boekwaarde van deze erfpachten aanzienlijk lager is dan de grondwaarde waarop de canon is gebaseerd, liggen canonopbrengsten ook na aanpassing nog boven direct toe te rekenen rente- en administratiekosten. De canonaanpassing leidt tot een daling van de canonopbrengsten. De totale opbrengst van deze ruim honderd canons daalt van € 320.000,-- naar € 156.000,--. Dit is een afname van € 164.000,--.

In de begroting 2015 is rekening gehouden met een resultaat erfpacht van € 210.000. Naar verwachting zal het resultaat afnemen met 164.000 naar € 46.000. Het resultaat erfpacht is onderdeel van het resultaat grondzaken, dat wordt verrekend met de reserve grondzaken. In 2015 zal bij de eerste voortgangsrapportage het begrootte resultaat grondzaken worden aangepast met deze wijziging in het resultaat erfpacht. Ook de in 2014 gestarte verkoop van blote eigendommen leidt tot vermindering van de structurele canoninkomsten en maakt onderdeel uit van voornoemd resultaat.

Vereniging Erfpachters Groningen.

De Vereniging van Erfpachters Groningen (VEG) pleit er bij brief van 3 oktober 2014, aan zowel ons college als de verschillende raadsfracties, voor om in de AEVG een structurele wijziging aan te brengen. De VEG vreest dat de grondwaarden onder de AEVG 1978 en 1985 uit zullen stijgen boven de werkelijke grondwaarden. De VEG vindt dat bij de bepaling van de grondwaarden de actuele situatie op de vastgoedmarkt moet worden betrokken, dit in de lijn van de bepaling van de WOZ-waarden. De VEG pleit er voor om de zogenaamde “gecorrigeerde grondwaarde”, die wordt gehanteerd in de systematiek bij de verkoop van blote eigendommen aan de categorie particuliere woningbezitters, per 2015 ook te gebruiken als uitgangspunt voor de canonbepaling. De VEG is verder van mening dat er sprake is van rechtsongelijkheid tussen canonbetalers en zij die de blote eigendom kopen.

Ons college deelt de bevindingen van de VEG niet.

Allereerst is het van belang om te constateren dat het erfpachtrecht en de blote eigendom twee verschillende zaken zijn die, indien in een hand, gezamenlijk het volledig eigendom vormen. De gemeente is eigenaar van het stukje blote eigendom en de erfpachter heeft het recht van erfpacht met de daarop van toepassing zijnde bepalingen van de AEVG. In de verschillende AEVG is er geen rekening gehouden met de keuzemogelijkheid dat de blote eigendom aan de erfpachter kan worden verkocht en hoe deze zou moeten worden gewaardeerd. Dit in tegenstelling tot de wijze waarop de nu voorliggende canonherziening dient plaats te vinden.

De raad heeft derhalve, naast de lopende erfpachtovereenkomsten, in haar besluit van 2013 een stappenplan vastgesteld waarin de erfpachter een keuzemogelijkheid wordt geboden om de blote eigendom te kopen. Hierin zijn de aspecten van de bestaande erfpachtovereenkomsten (canonplichtig, afkoop, looptijd tijdvak) en een actuele waardering van de blote eigendom ten behoeve van verkoop meegenomen. In dit stappenplan, die transparant en controleerbaar is, zijn mede onder invloed van de VEG, diverse tegemoetkomingen opgenomen. Dit geldt ook voor de in die systematiek gehanteerde, en van de WOZ-waarde (grond en opstallen), afgeleide “gecorrigeerde grondwaarde”, als middel om tot de koopsom van de blote eigendom te komen.

Voorts heeft de systematiek van voortdurende erfpacht in Groningen in grote lijnen in zich, dat er periodiek aanpassing van de grondwaarden en van de canonpercentages plaats vindt. Eens in de vijftwintig jaar vindt een volledige grondwaardeherziening plaats en tussentijds wordt onder de AEVG 1978 en 1985 de grondwaarden vijfjaarlijks aangepast aan de inflatie. Onder alle voorwaarden wordt het canonpercentage vijfjaarlijks opnieuw vastgesteld. Deze aanpassingen hebben een nijlend effect, zowel op de grondwaarden als het canonpercentage.

Gedurende de periode van vijftwintig jaar kan er dus in positieve of negatieve zin sprake zijn van verschil tussen de actuele grondwaarden en de grondwaarden die op dat moment wordt gehanteerd voor de canonbepaling. Juist daarom is er op het moment van grondwaardeaanpassing ook een mogelijkheid tot hertaxatie van de grondwaarde opgenomen, waarvan erfpachters waarop de voorwaarden van AEVG 1978 en 1985 van toepassing zijn gebruik kunnen maken. De kosten van een dergelijke hertaxatie worden gelijkelijk tussen gemeente en erfpachter verdeeld.

Een eerstvolgende algemene herzieningsmogelijkheid van de erfpachtvoorwaarden voor de lopende erfpachtovereenkomsten, doet zich conform de AEVG voor per 1 januari 2030. Dit geldt zowel voor erfpachters die canon betalen, als erfpachters die de canonverplichting voor een tijdvak van vijftig jaar hebben afgekocht. Die datum valt ook samen met een algehele grondwaardeherziening.

Op dit moment is er echter geen enkele reden om tot een structurele wijziging van de erfpachtvoorwaarden voor de lopende overeenkomsten over te gaan. Een structurele wijziging van de AEVG vereist ook een brede afweging, waarbij alle consequenties voor gemeente en erfpachters in beeld dienen te worden gebracht. Een dergelijk onderzoek en eventuele doorvoering van wijzigingen zal veel tijd en capaciteit vergen.

Resumerend kan gesteld worden dat de VEG twee verschillende zaken met elkaar vermengd. Het al dan niet kopen van de blote eigendom is immers een keuzemogelijkheid gebaseerd op het raadsbesluit van 2013 met een transparant en controleerbare methodiek om tot koopsombepaling van de blote eigendom te komen. De erfpachtovereenkomsten zijn daarentegen bestaande privaatrechtelijke overeenkomsten op basis van de AEVG 1978, 1985 en 1993. Deze kunnen ook niet zomaar eenzijdig en tussentijds worden gewijzigd.

Voor erfpachters waarvan de grondwaarde wijzigt is al de mogelijkheid opgenomen om deze te laten hertaxeren. Van de door de VEG genoemde rechtsongelijkheid is op grond van het voorgaande dan ook geen sprake.

Verkoop blote eigendommen

Op 25 september 2013 is de uitwerking van de "Motie erfpacht" door uw raad vastgesteld en hebben erfpachtplichtige particuliere woningbezitters in de binnenstad de keuzemogelijkheid gekregen om het blote eigendom te kopen en daarmee volledig grondeigenaar te worden.

Alle circa driehonderdenvijfenzestig erfpachters zijn over deze mogelijkheid geïnformeerd. Sindsdien hebben ruim tachtig erfpachters een offerte gevraagd, waarvan op 1 oktober 2014 inmiddels vijfendertig (circa 10%) tot koop zijn overgegaan. Alhoewel de eerste golf van belangstellenden is verwerkt, zien we dat de belangstelling blijft en er regelmatig offertes worden verstrekt.

De vijfendertig verkopen hebben een totale koopsom opgeleverd van € 680.000,--. Na aftrek van de in 2014 gemaakte uitvoeringskosten € 100.000,-- en de boekwaarden van deze erfpachten € 55.000,--, bedraagt de verkoopwinst ongeveer € 525.000,--. Deze is incidenteel van aard en is onderdeel van het resultaat grondzaken 2014. Bij de rekening zullen we voorstellen dit resultaat te verrekenen met de reserve grondzaken.

Voor erfpachters die de canonverplichting voor een tijdvak hebben afgekocht, geldt dat in de systematiek de koopsom van de blote eigendom op het einde van het tijdvak contant wordt gemaakt naar het moment van koop. Hiervoor werd in 2014 gerekend met een rekenrente van 3%. Ons college heeft besloten dit jaarlijks vast te stellen percentage ook voor 2015 te hanteren. Het percentage ligt in de lijn van de marktrente voor langlopende (>10 jaar) depositorekeningen. Het contant maken vindt veelal ook over periodes van meer dan tien jaar plaats.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende over de actualiteiten met betrekking tot het erfpachtdossier te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

