

Onderwerp Informatie voortgang "Motie erfacht"

Steller Dhr. H. Slagter

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050)367 8354 Bijlage(n) - Ons kenmerk RO13.3452321
Datum - 7 FEB 2013 Uw brief - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

In de vergadering van 28 september 2011 heeft uw raad een motie aangenomen om erfacht-plichtige particuliere woningbezitters ook in de binnenstad de mogelijkheid te bieden om de blote eigendom te verwerven.

In de brief van 24 mei 2012 aan uw raad heeft het college vervolgens beargumenteerd aangegeven de uitvoering in eerste instantie te willen beperken tot die gebieden die liggen buiten de invloedsfeer van de dynamo's als benoemd in de visie "Stad op Scherp". Behandeling van deze brief in de raadscommissie R&W van 13 juni 2012, leidde tot de conclusie dat een expertmeeting over dit onderwerp wenselijk was.

Deze expertmeeting, georganiseerd door de griffie, heeft plaatsgevonden op 16 oktober 2012. Het verslag van deze expertmeeting is naderhand aan de aanwezigen, waaronder vertegenwoordigers van de diverse raadsfracties, verstrekt.

Met deze brief informeren wij u eerst over de reacties die wij na de expertmeeting van de verschillende raadsfracties hebben ontvangen. Vervolgens geven wij u de visie van ons college op het onderwerp en de verdere uitwerking van de motie.

Reacties naar aanleiding van de expertmeeting.

Naar aanleiding van de expertmeeting heeft het college een brief ontvangen van de fracties van PvdA, VVD, D66, CDA, ChristenUnie en Student&Stad, waarin deze fracties aangeven de motie van 28 september 2011 te bekrachtigen en derhalve te pleiten voor uitvoering van die motie.

Van de fractie van Groenlinks heeft ons college eveneens een brief ontvangen, waarin opnieuw gewezen wordt op de voordelen van erfacht, zoals de mogelijkheden tot sturing, en waarin aandacht wordt gevraagd voor de waarderingsmethodiek en de financiële consequenties voor de gemeente indien het tot uitvoering van de motie mocht komen.

Visie van het college.

Ons college is ook na de expertmeeting nog steeds van mening dat erfpacht een waardevol onderdeel is van het grondbeleid instrumentarium. Juist in deze economisch moeilijke tijd is het wenselijk om onder andere erfpacht in te kunnen zetten als de situatie of de markt daarom vraagt, om zo de (financiële) haalbaarheid, en daarmee de realiseerbaarheid, van ontwikkelingen dichterbij te brengen. Daarnaast zijn er nog vele andere situaties denkbaar waarin erfpacht het juiste instrument kan zijn. Bijvoorbeeld om gemeentelijke belangen in specifieke situaties te waarborgen en/of ter realisering van een bijzondere, al dan niet tijdelijke, functie.

De gronduitgiften ten behoeve van het Infoversum op CiBoGa en ten behoeve de vestiging van een scoutinggroep op Westpark, zijn recente voorbeelden van dergelijke situaties. Ook ter realisering van woningbouw hecht ons college er aan om het erfpachtinstrument beschikbaar te houden.

In de expertmeeting zijn bekende en nieuwe inzichten over en weer gewisseld. Dit heeft de discussie op een positieve manier verdiept. Ons college gaat daarom over tot uitvoering van de motie. Naast de breed gedragen wens vanuit uw raad, geven de volgende overwegingen daarin de doorslag.

In de eerste plaats betreft het particulier woningbezit veelal kleinere percelen, die zeer verspreid liggen over de gehele binnenstad. Dat brengt met zich mee dat ook de sturingsmogelijkheden zich beperken tot deze verspreid liggende individuele percelen en niet tot op gebiedsniveau. De situatie in Groningen wijkt daarmee af van die in andere grote steden zoals Den Haag en Amsterdam, waar grote aaneengesloten gebieden en woonwijken in erfpacht zijn uitgegeven.

In de tweede plaats kan vooral voor de groep particuliere woningbezitters de onzekerheid over eventuele toekomstige grondwaarde stijging en de consequenties daarvan, belemmerend werken bij doorverkoop en bij het verkrijgen van (aanvullende) financiering.

Ten derde zijn de mogelijkheden om als gemeente een erfpachtovereenkomst op te zeggen in het kader van het algemeen belang juridisch beperkt en discutabel. Daarmee bieden bepalingen om eventueel tot verwerving over te kunnen gaan, in de praktijk niet of nauwelijks voordeel ten opzichte van eigendom.

Uitwerking van de motie.

Ons college gaat de motie uitvoeren. Daartoe zal er nog het nodige voorwerk moeten worden verricht om een concreet uitgewerkt en op uitvoering gericht voorstel aan u te kunnen voorleggen.

Alhoewel de motie expliciet de erfpachters in de binnenstad betreft, is ons college van mening dat een logisch gevolg daarvan is dat in de uitvoering ook dezelfde categorie erfpachters buiten de binnenstad dient te worden meegenomen en eveneens in de gelegenheid wordt gesteld om tot verwerving van de blote eigendom over te gaan. In het definitieve voorstel zullen we dan ook deze categorie betrekken.

Aangezien het gebied en daarmee het aantal erfpachters aanzienlijk wordt uitgebreid ten opzichte van de in de brief van 24 mei 2012 voorgestane uitwerking, zal het exacte aantal particuliere woning bezittende erfpachters nader worden geïnventariseerd en gecontroleerd, alsmede de bijbehorende dossiers. Daarnaast is ons de afgelopen tijd gebleken dat door verkoop in de afgelopen jaren van corporatief woningbezit op erfpachtgronden (voormalige CWB-panden), het aantal particuliere erfpachters in ieder geval groter is dan aanvankelijk aangegeven. Bij deze toename gaat het om situaties waarin de erfpachtcanon al eerder is afgekocht en waarvan de mutaties de gemeente niet hebben bereikt of deze nog niet administratief zijn verwerkt. Dit laatste geldt ook voor de verwerking van splitsingen in appartementsrechten, waarvoor overigens vooraf wel toestemming van de gemeente is vereist.

Op basis van voorgaande stappen kan vervolgens op perceelniveau de afweging worden gemaakt of er bijvoorbeeld nog ontwikkelingen binnen de in de motie genoemde tijdspanne van 10 jaar te verwachten zijn, die verkoop van een aantal specifieke blote eigendommen in de weg staan.

Voorts dient nog een aantal onderwerpen nader te worden uitgewerkt. Het gaat hierbij vooral om:

- De waardering van de blote eigendommen;
De sinds de invoering van erfpacht verschillende algemene voorwaarden uit 1919, 1978, 1985 en 1993, spelen hierin een rol. Daarnaast speelt mee of er sprake is van een jaarlijkse canonbetaling of dat deze verplichting op enig moment is afgekocht voor een bepaald tijdvak.
- Een inventarisatie van de van bodemverontreiniging verdachte locaties;
Indien uit inventarisatie blijkt dat er verdachte locaties zijn, zal vervolgens moeten worden vastgesteld hoe daar mee wordt omgegaan en welke verantwoordelijkheid de gemeente en de erfpachter hebben.
- Uniformering van overdrachtskosten;
- De voorbereiding van de communicatie en de uitvoering richting de betreffende erfpachters;
- Financiële consequenties voor de gemeente;
In het definitieve voorstel verwachten wij een meer precieze raming van de financiële consequenties voor de gemeente te kunnen geven. Overigens speelt het aantal erfpachters dat ook daadwerkelijk van de gelegenheid gebruik zal maken daarin een belangrijke, doch onzekere, rol.

De fractie van Groen Links wijst in haar brief ook op het belang van een aantal van vorenstaande onderwerpen voor de verdere uitvoering. Ons college onderschrijft dit belang.

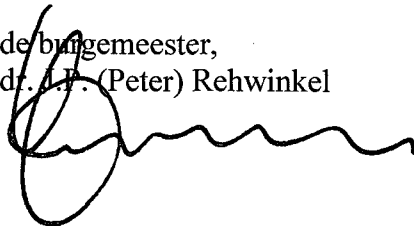
Planning

Uit vorenstaande blijkt dat er de komende maanden nog veel voorwerk verricht dient te worden om u een definitief uitgewerkt voorstel te kunnen voorleggen. Ons college is voornemens om u direct na het zomerreces een uitgewerkt voorstel voor te leggen, zodat uw raad op basis daarvan tot definitieve besluitvorming kan overgaan.

Bij positieve besluitvorming kan aansluitend worden gestart met de communicatie richting de erfpachters en vervolgens met de verkoop van blote eigendommen aan erfpachters die van de mogelijkheid gebruik willen maken. De eerste verkopen kunnen dan nog in 2013 worden afgerond.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

