

Onderwerp Uitvoering Motie erfpacht

Steller H. Slagter

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 83 54 Bijlage(n) 0

Ons kenmerk RO13.3876383

Datum 29-08-2013 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Vereniging Erfpachters Groningen (VEG) heeft per brief van 20 augustus 2013, gericht aan zowel ons college als aan alle raadsfracties, gereageerd op het raadsvoorstel Uitvoering Motie Erfpacht, dat in september ter besluitvorming aan uw raad wordt voorgelegd.

Wij hechten er aan om u nog voorafgaand aan de besluitvorming te informeren over de standpunten van ons college op de belangrijkste bedenkingen die de VEG heeft kenbaar gemaakt. Overigens hebben de meeste bedenkingen betrekking op onderwerpen die in ons voorstel ook uitvoerig worden beargumenteerd en toegelicht. Inmiddels heeft op 29 augustus een gesprek plaatsgevonden tussen wethouder van der Schaaf, namens ons college, en bestuursleden van de VEG. In de aanloop naar het raadsvoorstel is op ambtelijk niveau eveneens oriënterend met de VEG gesproken

De bedenkingen van de VEG richten zich in grote lijnen op de grondwaardebepaling en de mate van depreciatie. Daarnaast worden nog enkele andere opmerkingen gemaakt.

Grondwaardebepaling en depreciatie

Zoals in het raadsvoorstel wordt aangegeven, kiest ons college voor een transparante, duurzaam bruikbare en generieke methode ter bepaling van de koopsom van de blote eigendom, waarbij het vertrekpunt voor de koopsombepaling voor canonplichtige erfpachters en erfpachtsituaties waarvoor de canonverplichting eerder is afgekocht dezelfde is. Ons college hecht aan de gelijkheid die daarmee ontstaat voor deze beide categorieën, waarbij de mogelijkheid om te kopen een vrije keuze is.

WOZ-waarde

Het hanteren van de WOZ-waarde als eerste stap in het stappenplan is naar onze mening een transparante en goed bruikbare werkwijze. De WOZ-waarde wordt immers jaarlijks vastgesteld, beweegt mee met de ontwikkelingen op de woningmarkt en is bekend bij de erfpachters. De volledige onroerende zaak, grond en opstallen,

wordt in dat verband gewaardeerd, waarbij ook rekening wordt gehouden met de grootte en de ligging van de betreffende kavel. De VEG suggereert ten onrechte dat de WOZ-waardebepaling in Groningen een andere is dan in andere gemeenten en dat met deze factoren geen rekening wordt gehouden.

Indien bezwaren tegen de WOZ-waarde leiden tot aanpassing, dan zal dat in de voorgestelde methodiek ook doorwerken op de waarde van de blote eigendom. Het hanteren van de WOZ-waarde werkt eveneens kostenbesparend en is uitermate efficiënt. Veel andere gemeenten hanteren eveneens de WOZ-waarde als uitgangspunt bij de verkoop van blote eigendommen.

Depreciatie

In het raadsvoorstel stellen wij het onderwerp depreciatie en korting eveneens aan de orde. Het rapport van Companen, waar in het raadsvoorstel en door de VEG naar wordt verwezen, toont aan dat er door gemeenten zeer verschillend met dit onderwerp wordt omgegaan. Niet overal wordt korting en/of depreciatie toegepast en in geval van toepassing wordt daar op verschillende wijze inhoud aan gegeven.

Wij hebben in het stappenplan op een aantal momenten depreciatie en korting ingebouwd, waarmee de erfpachters in z'n totaliteit flink tegemoet worden komen.

Voor alle erfpachters geldt een korting van 10% op de WOZ-waarde en wordt een, ook voor de bestaande woningmarkt, bescheiden grondquote van 15% toegepast. Er zijn gemeenten die een veel hogere grondquote toepassen (tot meer dan 30%) en daar soms een depreciatie (tussen 0 en 40%) op toepassen. Per saldo zal de Groningse methode in vergelijking daarmee voor de erfpachters gunstiger uitpakken en wordt er dus wel degelijk rekening gehouden met het feit dat de grond bebouwd is.

Daarnaast geldt dat, hoewel er sprake is van "voortdurende" erfpachtovereenkomsten, er geen indexering van de gecorrigeerde grondwaarde wordt toegepast. Deze indexering wordt bij andere gemeenten veelvuldig toegepast.

In het voorstel is voorts voor canon betalende erfpachters nog de bepaling meegenomen, dat de indien de gecorrigeerde grondwaarde hoger mocht uitvallen dan de grondwaarde op basis waarvan canon wordt betaald, deze laatste in de berekening zal worden gehanteerd. Dit zal zich overigens naar verwachting in de praktijk niet veel voordoen.

Resumerend komt ons college tot de conclusie dat in de voorgestelde methodiek van de koopsombepaling, de erfpachters ruimschoots en afdoende, zowel middels depreciatie als met kortingen, tegemoet worden gekomen.

Overige opmerkingen

Losse erfpachten voor 1978

Het klopt inderdaad, zoals de VEG schrijft, dat er enkele lopende erfpachtovereenkomsten zijn, die gebaseerd zijn op de algemene voorwaarden 1919 en waar soms in de bijzondere voorwaarden al wordt geanticipeerd op de voorwaarden

zoals die later in 1975 of 1978 zijn vastgesteld. Hoewel niet expliciet benoemd in het raadsvoorstel, achten wij het vanzelfsprekend ook deze kleine groep erfpachters, mits wordt voldaan aan dezelfde criteria, de mogelijkheid te bieden om de blote eigendom te verwerven. Ook hier kan in de uitvoering sprake zijn van maatwerk.

Appartementen

De verkoop van blote eigendommen aan appartementseigenaren is een weerbarstige en gecompliceerde materie, waar ook notarissen en andere deskundigen uiteenlopende meningen over hebben. Zowel voor wat betreft de uitvoering, als de consequenties voor gemeente en erfpachters zijn er veel onzekerheden. Dit is de reden waarom wij er, na consultering van het notariaat en in navolging van andere gemeenten, voor kiezen om aan de verkoop een aantal extra voorwaarden te verbinden.

Dit kan met name voor de grotere appartementencomplexen tot gevolg hebben dat de verkoop stagneert, omdat niet alle appartementseigenaren tot koop op hetzelfde moment wensen over te gaan. Er zijn echter ook veel situaties, zoals beneden en bovenwoningen, waarbij sprake is van slechts enkele appartementseigenaren. Mochten wij gedurende de uitvoering nieuwe mogelijkheden zien om de onzekerheden weg te nemen en de verkoop aan appartementseigenaren te vereenvoudigen, dan zullen wij daar in de uitvoering op anticiperen.

Ondergrens van € 1.500,--

Het is bij nader inzien inderdaad juist, zoals de VEG stelt, dat van staatssteun aan natuurlijke personen in deze situatie geen sprake zal zijn. Voor ons college wegen de overige argumenten om een ondergrens te stellen aan de koopsom echter ook zwaar en derhalve willen wij daar niet aan tornen.

Verrekening afkoop

Ons college vindt het vanzelfsprekend dat vooruitbetaalde canon voor de periode van het jaar gelegen na de eigendomsoverdracht van de blote eigendom, naar rato wordt terugbetaald.

Ontbreken van rechtsmiddelen

In de erfpachtvoorwaarden is niet voorzien in de mogelijkheid van verkoop van de blote eigendom. Er wordt immers uitgegaan van voortdurende erfpacht. Derhalve is het aan de erfverpachter zelf om nader te bepalen of en onder welke condities hij bereid is om de blote eigendom te verkopen. De methodiek en de koopsom zijn niet onderhandelbaar, maar zoals in het raadsvoorstel aangegeven kunnen zich wel individuele omstandigheden voor doen die maatwerk vereisen. De tegenstrijdigheid die de VEG hieruit concludeert onderschrijven wij niet.

Administratie niet op orde/kosten

In onze brief aan uw raad van 7 februari 2013 hebben wij aangegeven dat er veel mutaties zijn in het erfpachtbestand en dat deze ons niet altijd (op tijd) bereiken.

Mogelijk heeft Companen deze tekst vrij vertaald in het rapport opgenomen. Overigens staat de koopsombepaling van de blote eigendom geheel los van de interne kosten die met de uitvoering zijn gemoeid, zoals ook blijkt uit het raadsvoorstel waarin op de financiële consequenties wordt ingegaan.

Grondwaarden 2005

In 2005 zijn enkel de grondwaarden voor de canonplichtige erfpachters herzien. Voor de afgekochte erfpachtsituaties was deze herziening niet aan de orde. Deze grondwaardeherziening in 2005 is, in afwijking van hetgeen de VEG suggereert, door de toenmalige gemeenteraad vastgesteld. Naderhand heeft de rekenkamercommissie in 2009 nog een onderzoek ingesteld naar de werking en uitvoering van erfpacht in de binnenstad van Groningen. Voor ons college is er dan ook geen aanleiding om deze grondwaarden opnieuw te bezien. Voor de verkoop van de blote eigendommen wordt nu ook geen gebruik gemaakt van de grondwaarden uit 2005, die in 2010 conform de erfpachtvoorwaarden nog zijn geïndexeerd. De nu voorgestelde generieke koopsombepaling van de blote eigendommen op basis van de WOZ-waarde en met de aangegeven kortingen en depreciatie, pakt in vrijwel alle gevallen voordeliger uit voor de erfpachters.

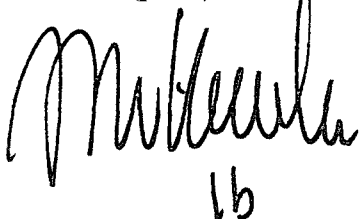
Conclusies

Ons college deelt de bedenkingen van de VEG met betrekking tot de grondwaardebepaling, de koopsombepaling van de blote eigendom en de toepassing van korting en/of depreciatie niet. Integendeel, wij menen de erfpachters met het voorstel op diverse punten ruimschoots tegemoet te komen en zien derhalve geen aanleiding om tot aanpassing daarvan over te gaan.

Onder de "Overige opmerkingen" worden door de VEG een aantal punten aan de orde gesteld die door ons college worden onderkend. Deze passen binnen de kaders en intenties van het voorstel en zullen, zoals hiervoor aangegeven, in de uitvoering worden meegenomen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Groningen

de burgemeester
dr. J.P. (peter) Rehwinkel



lb

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

