

Bestuursdienst



Dienst/Afd. RO/EZ ALG/DIR/Hoefnagel

Onderwerp Vragen rapport RKC Erfpacht

Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

VERTROUWELIJK

Leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Wij zijn met het openbaar
vervoer bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over
vertrektijden krijgt u via
0900-92 92

Telefoon 050 367 83 74

Bijlage(n)

Ons kenmerk RO 09.2086662

In uw antwoord graag datum
en kenmerk vermelden.

Datum - **6 NOV 2009** Uw brief van

Uw kenmerk

E-mailadres
bestuursdienst@bsd.
groningen.nl

Website
www.groningen.nl

Geachte mevrouw/heer,

Onderstaand volgt per vraag de beantwoording van de vragen die per e-mail van 7 oktober jl. door Stephan Antuma (Student en Stad) zijn gesteld. In de gestelde vragen van Stephan Antuma zijn ook de vragen van Jan Seton (CDA) opgenomen c.q. verwerkt.

Vraag 1.

Klopt de berekening van de Rekenkamercommissie over het rendement dat gehaald kan worden in het geval dat de erfpacht (gedeeltelijk) wordt afgeschaft.

Antwoord.*

De rendementsberekening die gehanteerd is, is als volgt:

Opbrengsten (2007)	€ 821.000,--
Kosten (2007)	€ <u>597.000,--</u>
Resultaat	€ 224.000,--
Boekwaarde per 31 december 2007	€ 15.741.302,--
Rendement (Resultaat/Boekwaarde = 224.000/15.741.302)	1,42%

De Rekenkamer stelt dat een jaarlijkse spaarrente op de totale boekwaarde van ruim 15 miljoen euro bij verkoop van het blote eigendom aanmerkelijk meer geld zal opleveren. De stelling dat er meer rendement gehaald kan worden is ons inziens niet juist. De motivering hiervoor is als volgt.

De boekwaarde van de erfpachtgrond is per 31 december niet € 15.741.302,-- maar € 5.047.415,--. Het verschil wordt veroorzaakt door een voorziening afkoopsommen die in mindering gebracht moet worden op de boekwaarde van € 10.693.887,--.

* Het antwoord is gebaseerd op wat in paragraaf 2.10 van het rapport is vermeld, de brief van college d.d. 27 augustus 2009 en het nawoord van de rekenkamercommissie blz. 33.



Rekening houdend met de boekwaarde van € 5.047.415,-- is het rendement 4,43%. Een jaarlijkse spaarrente van 4,43% is niet gemakkelijk te realiseren. Als hypotheekrente voor de erfpachters is het echter een laag percentage.

De discussie bij de rendementsberekening concentreert zich op de vraag of de voorziening afkoopsommen van € 10.693.887,-- al dan niet in mindering gebracht moet worden op de boekwaarde van de percelen waarvan de canon is afgekocht. Daardoor wordt de boekwaarde per saldo nihil. Als geen rekening wordt gehouden met de voorziening dan stijgt het belegde vermogen met € 10.693.887,--. De waarde van € 10.693.887,-- kan niet tot het vermogen gerekend worden omdat de canons eeuwigdurend zijn afgekocht ter hoogte van de grondwaarde bij de ingangsdatum van de erfpacht. Bij een herziening van de grondwaarde van deze percelen is slechts het verschil tussen de actuele grondwaarde en de afgekochte grondwaarde de basis voor een aanvullende canon. Bij beëindiging van de erfpacht zal ook de afgekochte grondwaarde van € 10.693.887,-- verrekend moeten worden met de verkoopprijs.

Vraag 2 (aanvullend).

Stel dat de erfpacht (deels) wordt afgewikkeld door middel van een afkoop som c.q. overdracht in volledig eigendom.

- A. Wat zijn de structurele gevolgen voor de gemeentebegroting?
- B. Op welke manier zullen de eventuele incidentele baten die voortvloeien uit verkoop wordt ingezet?

Antwoord.

- A. De structurele gevolgen voor de begroting zijn als volgt* : het afschaffen van de erfpacht levert de volgende structurele verliezen in de begroting op:
 - verlies van dekking van de huurkosten voor de huisvesting van het gemeentelijk apparaat in het Waagstraatcomplex; ** - € 302.000,--
 - wegvallen van het netto resultaat uit canonopbrengsten. - € 224.000,--

- B. De incidentele baten zijn vrij afweegbaar.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

* Cijfers zijn gebaseerd op de gerealiseerde resultaten in 2007.

** Dekking van de opbrengsten uit commerciële erfpacht van het Waagstraat complex (€ 283.000,--) valt weg.