

Bestuursdienst

Telefoon (050) 367 84 25/ Dhr. B. Engelsman
Onderwerp Actualiteiten Erfpacht



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

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

De leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum **19 AUG 2011**

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO11.2683159

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

In 2009 heeft de Rekenkamercommissie onderzoek gedaan naar het gemeentelijke erfpachtbeleid. Naar aanleiding van dit onderzoek is het erfpachtbeleid in uw raad uitgebreid besproken en heeft uw raad vervolgens besloten erfpacht te handhaven. Tevens heeft de raad een motie aangenomen waarin een aantal veranderepunten ten aanzien van het erfpachtbeleid zijn geformuleerd.

Deze veranderingen en verbeteringen heeft het College opgepakt en uitgevoerd, zoals het College in haar brief, d.d. 18 februari 2011 aan uw raad heeft aangegeven.

Hieronder worden in het kort de veranderde aspecten nogmaals genoemd:

- a. De informatievoorziening over het erfpachtbeleid is verbeterd en de inhoudelijke aspecten van de methodiek voor de taxaties en de berekening van de canon meer inzichtelijk worden gemaakt voor erfpachters en andere belangstellenden. Een en ander is zichtbaar gemaakt op de gemeentelijke website;
- b. De kosten van hertaxatie zijn nu gelijkelijk verdeeld tussen erfpachter en gemeente, in plaats van dat deze in zijn geheel voor de erfpachter zijn.
- c. In de Nota Grondbeleid 2010-2014 zijn kaders opgenomen waaruit blijkt in welke gevallen kan worden afgeweken van het basisbeginsel dat gronden gelegen in de binnenstad, uitsluitend in erfpacht worden uitgegeven.

Bij de behandeling van voormelde brief in de Raadscommissie Ruimte en Wonen van 6 april 2011, kwamen enkele nieuwe onderwerpen ten aanzien van erfpacht aan de orde, waar wij met deze brief bij u op terugkomen.

Hypotheek en Erfpacht

De raad heeft haar zorg uitgesproken over berichtgevingen in de media met betrekking tot hypotheekverstrekking in relatie tot erfpacht. Uit deze berichtgeving zou blijken dat hypotheekverstrekkers moeilijker hypotheeken verstrekken aan erfpachters. Het College heeft het erfpachtbeleid met betrekking tot dit aspect onderzocht.

Volgens de berichtgeving hebben diverse Nederlandse banken medio 2010 aangegeven geen hypotheek meer te willen verstrekken aan erfpachters op basis van particuliere erfpacht. Toepassing van Erfpacht is niet voorbehouden aan gemeenten, maar kan in beginsel door elke grondeigenaar worden toegepast. Ook door particulieren. De berichten/artikelen over de problemen bij het verkrijgen van hypotheek voor erfpachtsituaties, hebben betrekking op specifieke particuliere erfpacht (door corporaties, bedrijven en particulieren). Hiermee is geen gemeentelijke erfpacht bedoeld. De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft benadrukt dat het om een klein gedeelte van de erfpachtovereenkomsten in Nederland ging (persbericht 14 maart 2011). De erfpachtvoorwaarden van deze particulieren bieden blijkbaar volgens de banken onvoldoende zekerheid.

Hypotheekverstrekking aan Erfpachters op basis van gemeentelijk erfpacht in gemeenten zoals Groningen en Amsterdam staat niet ter discussie. Banken verstrekken nog steeds hypotheek (ook onder Nationale Hypotheekgarantie) aan gemeentelijke erfpachters. De gemeentelijke erfpacht geeft de Hypotheekverstrekkers voldoende zekerheid en wordt voldoende betrouwbaar geacht. Bij de gemeente Groningen zijn tot op heden door erfpachters geen meldingen gedaan van, of vragen gesteld over, problemen met hypotheekverstrekkers.

Inmiddels heeft de NVB aangegeven naar een oplossing te zoeken en genoemde specifieke groep particuliere erfpachters niet aan hun lot over te laten. De NVB is o.a. in gesprek gegaan met de Vereniging eigen huis over invoering van een keurmerk. Het College zal deze ontwikkelingen in de gaten houden en zal indien daartoe aanleiding is, de raad hierover informeren.

Recente Erfpachtontwikkelingen

Het College heeft op 6 april 2011 aangegeven dat erfpacht een toegevoegde betekenis heeft in de huidige marktontwikkelingen. Het wordt door corporaties en ontwikkelaars gebruikt om daardoor woningen extra gunstig geprijsd in de markt te kunnen plaatsen. Deze erfpachtuitgiftes blijken aan te slaan en voldoen in een behoefte bij kopers. Daarnaast wordt erfpacht ook in combinatie met de zogenaamde Koopgarantiegeling toegepast.

Recente gemeentelijke uitgiften in erfpacht

In de binnenstad (erfpachtgebied) is het aantal nieuwe uitgiften in erfpacht doorgaans niet zo groot. De mate waarin de gemeente in de dit deel van de stad uitgeefbare grond ter beschikking heeft is immers vrij beperkt.

In de binnenstad zijn de meest recente uitgiften in erfpacht:

- Natuurmuseum
- Boteringstraat 56 (voormalig OCSW pand, opstal verkocht, grond in erfpacht uitgegeven in 2007)
- Martinikerkhof 23 (Prinsenhof).
- Infoversum (er is het voornemen om in erfpacht in te geven)

Daarnaast kan de gemeente ook buiten de binnenstad het instrument erfpacht incidenteel inzetten. In de Nota Grondbeleid 2010-2014 zijn daartoe de volgende kaders vastgesteld:

- a. bij verkoop van bijzondere objecten of locaties, waarvoor de gemeente Specifieke redenen heeft om tot uitgifte in erfpacht over te gaan, of
- b. voor tijdelijke uitgiftes, waarvoor verhuur of ingebruikgeving geen optie is, of
- c. op verzoek van de wederpartij:
 - voor woningbouwprojecten in de sociale huursector als gedefinieerd in de Nota Grondprijzenbeleid;
 - voor woningbouwprojecten in de koopsector, die in aanmerking komen voor een gemeentelijke starterslening;
 - voor andere bijzondere/specifieke projecten.

Met inachtneming van deze kaders hebben recentelijk de volgende uitgiften in erfpacht buiten de binnenstad plaatsgevonden:

- De jachthaven in het gebied Reitdiephaven (2009)
- Parkmanagement Westpoort (een zelfde constructie wordt toegepast voor bedrijventerrein Eemspoort, 2009)
- Park Kardingse aan Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten (2010)
- Rigaweg (perceel Industrieterrein, 2008)

Vorenstaande toont aan dat het instrument erfpacht nog altijd springlevend is.

Conclusie

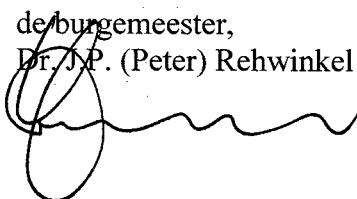
In de afgelopen jaren is de discussie met uw raad over het onderwerp erfpacht veelvuldig gevoerd. Naar aanleiding van het onderzoek van de rekenkamercommissie is er op uw verzoek een aantal veranderepunten doorgevoerd. De Nota Grondbeleid 2010-2014, waarin het instrument erfpacht opnieuw is bekrachtigd, is op 17 november 2010 door uw raad vastgesteld.

Wij denken dat, gelet op bovenstaande, er geen aanleiding is de discussie hierover opnieuw aan te gaan.

Wij vertrouwen er op dat wij met de in deze brief behandelde aspecten tegemoet zijn gekomen aan de wensen van uw raad.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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

