

Bestuursdienst
Afdeling Vastgoedontwikkeling
Steller Dhr. H. Slagter
Onderwerp Motie 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

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 83 54

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO12.2951771

Datum **24 MEI 2012**

Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

In de vergadering van uw raad van 28 september 2011, is een motie aangenomen tot afschaffing van erfpacht voor particuliere woningen in de binnenstad.

In deze motie heeft uw raad verzocht om de erfpachtplichtige particuliere woningbezitters ook in de binnenstad van Groningen de mogelijkheid te bieden om de grond in blote eigendom te verwerven indien zij daar prijs op stellen, tenzij de gemeente aantoont de grond voor eigen gebruik en/of herstructurering binnen 10 jaar nodig te hebben.

Het is de gewoonte van ons college om de in de raad aangenomen moties tot uitvoering te brengen, en dat geldt in beginsel ook voor deze motie. Bij het uitwerken van de motie is gekeken naar de bestaande plannen met de stad, de financiën en de risico's. Dit heeft bij ons college geleid tot een voorzichtiger aanpak van de uitvoering van de motie.

Wij zouden de uitvoering van de motie in eerste instantie willen beperken tot die gebieden die liggen buiten de invloedssfeer van de dynamo's van de stad, zoals die in de visie Stad op Scherp door uw raad zijn vastgesteld. Dat betekent dat verkoop van de blote eigendommen aan particuliere woningbezitters binnen het globaal bestemmingsplan Binnenstad 1976, op hoofdlijn zou kunnen plaatsvinden in de volgende buurten: de Oosterpoort, de Herewegbuurt, de Badstratenbuurt, de Schildersbuurt en het gebied tussen de Noorderstationsstraat en de Kerklaan. Hierbij wordt uitgegaan van percelen die uitsluitend als particuliere woning in gebruik zijn. Voor erfpachters die van de gelegenheid geen gebruik maken, kan de lopende erfpachtovereenkomst van kracht blijven.

In het vervolg van deze brief lichten wij toe op basis van welke overwegingen we tot het aangepaste voorstel zijn gekomen.

Visie van het college

In 2009 heeft uw raad het erfpachtbeleid besproken naar aanleiding van het rapport van de Rekenkamercommissie. De toenmalige gemeenteraad heeft daarop besloten het erfpachtbeleid in Groningen, met de nadruk op het globaal bestemmingsplan Binnenstad 1976, te handhaven. Dit is vervolgens ook door de huidige raad bekrachtigd in de Nota Grondbeleid 2010-2014.

Wel zijn in samenhang daarmee door uw raad enkele verbeter- en actiepunten geformuleerd, die inmiddels door ons college zijn uitgevoerd. U bent hierover per brief op 18 augustus 2011 geïnformeerd.

Sturingsinstrument

De constatering dat het erfpachtsysteem aan waarde en als sturingsinstrument heeft ingeboet, wordt niet gedeeld door ons college. Zowel op gebiedsniveau, als tot op perceelsniveau, kan met het erfpachtinstrument een bepaalde kwaliteit gewaarborgd worden, die met een bestemmingsplan niet bereikt kan worden. Met name daar waar het bestemmingsplan globaal of algemeen van aard is, hetgeen juist in de binnenstad het geval is.

In bijvoorbeeld de situatie dat het bestemmingsplan op een bepaalde plek horeca toestaat, kan de gemeente via de erfpachtovereenkomst bepalen wat voor soort horeca op die plek gewenst is. Deze sturingsmogelijkheden en de zeggenschap worden niet geheel gecompenseerd door andere wettelijke mogelijkheden. Niet door het bestemmingsplan, kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen. De kracht van de sturingsmogelijkheden en de zeggenschap zit hem in het behoud van de blote eigendom van de grond, en dat aspect valt niet te compenseren.

Dynamo's

Wij achten het dan ook van groot belang om het erfpachtinstrument te handhaven en te kunnen blijven inzetten, daar waar dat voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad, op zowel de korte als de lange termijn, van belang is. In de visie "Stad op Scherp" zijn zes gebieden als de dynamo's van de stad gekwalificeerd. Binnen het erfpachtgebied liggen daarvan maar liefst drie dynamo's, namelijk: de Binnenstad, het UMCG en het Stationsgebied.

Daarnaast bevinden zich ook een aantal concrete ontwikkelings- en aandachtsgebieden binnen, en op de rand van de binnenstad, zoals CiBoGa, Kop van Oost, A-kwartier, Grote Markt, Damsterdiep, Binnenstad-Oost, het Oosterhamriktracé en het Tramtracé.

Draagvlak

Het college heeft geen aanwijzingen dat er een breed gedragen weerstand tegen erfpacht bestaat. Van de mogelijkheid tot hertaxatie van de grondwaarde bij de algehele herziening per 1 januari 2005 is bijvoorbeeld voor slechts 4 locaties (circa 5%), waarvan 1 appartementencomplex, gebruik gemaakt.

Consequenties uitvoering

Financiën

Binnen het bestemmingsplan Binnenstad is sprake van circa 212 particuliere erfpachtcontracten met een volledige woonfunctie. Hiervan liggen 64 niet afgekochte erfpachten en 104 afgekochte erfpachten binnen de diepenring en de invloedsfeer van de dynamo's. In het overige gebied zijn er 41 afgekochte erfpachten en 3 niet afgekochte erfpachten.

De gemiddelde erfpachtcanon in het binnenstadsgebied bedraagt circa € 1.450 per jaar. In de huidige situatie is de erfpacht verdisconteerd in de waarde van de woning.

Afschaffing van de niet afgekochte erfpacht heeft financiële gevolgen. Namelijk een opbrengstderiving en daarnaast de interne (plan)kosten en externe kosten die gemoeid zijn bij de uitwerking van de motie.

De gemeente zal in de toekomst opbrengsten missen, namelijk toekomstige canonbetalingen en daarmee ook een eventuele stijging van de grondwaarde.

De gekapitaliseerde gederfde netto opbrengst uit canonbetalingen over een periode van 30 jaar bedraagt circa € 1,5 miljoen. Daarnaast wordt de gederfde opbrengst uit grondwaarde stijging geschat op € 1,5 miljoen. Naast de gederfde opbrengsten staat een directe opbrengst bij overdracht van de niet afgekochte erfpachten. Deze directe opbrengst wordt geschat op circa € 1,3 tot 1,8 miljoen.

De uitvoeringskosten die veroorzaakt worden door het onderzoek, de uitwerking en uitvoering van de motie worden globaal en voorlopig geraamd op € 250.000.

Een onafhankelijke taxatie van de grondwaarde kan volgens het college het beste als grondslag voor de verkoopwaarde dienen, waarbij een recht op hertaxatie dient te worden opgenomen in de uitvoeringsvoorwaarden. De externe kosten voor inschakeling van onafhankelijke taxateurs, eventuele hertaxatie, worden globaal en voorlopig geraamd op circa € 200.000 (excl. Bodemsanering, want daar is op dit moment geen inschatting van te maken). Per saldo is het financieel onvoordelig om over te gaan tot afschaffing van de erfpacht. In deze berekening is geen rekening gehouden met de indirecte financiële nadelige effecten die mogelijk ontstaan door verlies van sturing op locaties ten behoeve van de ruimtelijke ordening of functiegebruik.

Risico's

Voor erfpachters die de erfpachtcanonverplichting hebben afgekocht, ongeveer tweederde van het totaal aantal erfpachters, dient de afgekochte canon te worden verrekend met de koopsom van de blote eigendom.

In die gevallen waarin de canon kort geleden is afgekocht zal dit resulteren in een minimale opbrengst en er kan zelfs sprake zijn van terug- of bijbetaling door de gemeente aan de erfpachter in de situatie waarin de getaxeerde grondwaarde lager uitkomt dan het door hem reeds betaalde canonafkoopbedrag. Momenteel is nog niet te schatten of uit de verkoop van de blote eigendommen van de afgekochte canons een financieel nadelig verkoopopbrengst ontstaat.

In ieder geval gaat de verkoop van deze blote eigendommen met navenante uitvoeringskosten (circa € 8 ton) gepaard als de niet afgekochte erfpachten en ook kunnen hier kosten voor bodemsanering ontstaan.

In de berekening is geen rekening gehouden met de kosten van een eventueel noodzakelijke bodemsanering. Het in de Nota Grondbeleid vastgestelde bodemprotocol schrijft voor, dat grond die de gemeente uitgeeft geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Of dit het geval is kan pas bepaald worden nadat er bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Momenteel wordt een overzicht gemaakt van “verdachte” locaties waar mogelijk bodemonderzoek noodzakelijk is. Ook zal nog worden nagegaan of dit bij de verkoop van blote eigendommen, waar de erfpachter immers al jaren grondgebruiker is, noodzakelijk is. Indien voor elk perceel een bodemonderzoek zou moeten plaatsvinden, zou dit leiden tot aanzienlijke kosten.

Overig

Uw raad heeft de wens uitgesproken om te komen tot uniforme kosten voor elke betrokken erfpachter. Het is de vraag in hoeverre dat mogelijk is. Het is aan elke erfpachter om te bepalen welke notaris en taxateur (in geval van hertaxatie) hij inschakelt. De gemeente heeft hier strikt genomen geen rol in.

Vergelijkbare situaties bij andere gemeenten dienen nog verder te worden onderzocht. Daar kan in een eventueel later voorstel op worden teruggekomen.

Wat wel kan worden gemeld is, dat men bij andere gemeenten heeft gekozen voor specifieke gebieden en dat men speciale verkoopvoorwaarden heeft gemaakt en dat men verschillende berekeningen hanteert voor de bepaling van de koopsom. Daarbij wordt in ieder geval wel uitgegaan van de actuele reële grondwaarde.

Conclusies

Ons college komt tot de conclusie dat afschaffing van erfpacht in de binnenstad en binnen de invloedssfeer van de andere twee dynamo's, UMCG en Stationsgebied, op dit moment niet wenselijk is.

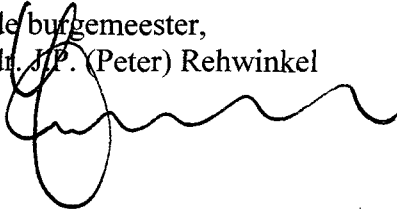
De financiële consequenties, ook van de genoemde risico's, kunnen fors zijn. Door in eerste instantie het gebied te beperken waarin afschaffing van erfpacht voor particuliere woningbezitters mogelijk wordt, ontstaat ook de mogelijkheid om de financiële effecten en risico's te volgen en te evalueren. De resultaten daarvan zullen we u na een uitvoeringsperiode van circa 2 jaar voorleggen. De door ons college voorgestane fasering op basis van gebiedsbegrenzing is ook in de uitvoering goed hanteerbaar. Dat geldt niet voor andere faseringsvarianten.

In de uitwerking die ons college voorstaat, beperken de uitvoeringskosten (circa 3 ton) en risico's zich tot 3 niet afgekochte en 41 afgekochte erfpachten. Of de verkoop van afgekochte erfpachten tot een voordelig dan wel nadelig resultaat zal leiden, valt op dit moment nog niet te zeggen.

Indien tot een gehele of gedeeltelijke afschaffing van erfpacht voor particuliere woningbezitters wordt besloten, dan zal de voorbereiding en uitwerking daarvan nog enkele maanden in beslag nemen. Ons college verwacht als dan dat eind 2012 tot concrete uitvoering kan worden overgegaan, waarna de eerste transacties kunnen plaatsvinden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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

