

RAADSVOORSTEL

2009 – 2010

Ons kenmerk: GR 09.2085583

7 oktober 2009

Onderwerp: onderzoek erfpacht

Aan de raad,

Inleiding

Op verzoek van uw raad heeft de rekenkamercommissie een onderzoek uitgevoerd naar het erfpachtbeleid en de uitvoering daarvan, aan de hand van een aantal concrete vragen die door de raad zijn gesteld. De rekenkamercommissie heeft er uitdrukkelijk voor gekozen om geen aanbevelingen aan de raad te doen op basis van dit onderzoek. Het al dan niet afschaffen van erfpacht, of het kiezen voor bepaalde tussenvarianten zoals het mogelijk maken om erfpachtgrond te kopen, is per definitie een keuze die de politiek zou moeten maken. Wel heeft de rekenkamercommissie kritisch gekeken naar de beweegredenen voor het handhaven van de erfpacht en naar de uitvoering van het erfpachtbeleid in de praktijk. Ook is de omvang van de erfpacht in de stad in beeld gebracht. Doel van het onderzoek was dus in feite om het inzicht van de raad in de werking en achtergronden van het erfpachtsysteem te vergroten.

Uit het onderzoek komt naar voren dat er bij de rekenkamercommissie twijfel bestaat over de houdbaarheid van de argumenten van het college van B&W voor het in standhouden van erfpacht. Verderop wordt hier nader op ingegaan. Ook constateert de rekenkamercommissie dat het erfpachtbeleid onvoldoende transparant is. In ieder geval geldt dit voor de erfpachters, maar ook de informatieverstrekking over de uitvoering van het beleid naar de raad toe kan verhelderd worden. Er zijn erfpachtpercelen verkocht in de binnenstad tegen de afspraken in, zonder dat duidelijk wordt waarom van deze afspraken is afgeweken. Ook wordt in het onderzoek gewezen op het via twee wegen laten betalen van de waardevermindering van de erfpachtgrond door de erfpachters. Verder wordt nog genoemd de situatie van de erfpachter bij geschillenbeslechting: de kosten van hertaxatie door drie taxateurs komen geheel voor rekening van de erfpachter.

Voor het in standhouden van erfpacht worden de volgende twee redenen genoemd: ten eerste is dat het sturingsinstrument (“Alleen via het systeem van erfpacht is de gemeentelijke greep op bestemming, inrichting en beheer te waarborgen”) en ten tweede is dat het doen toekomen van de waardevermindering als gevolg van gemeentelijke investeringen aan de gemeenschap (“Waar overheidsbesluiten en investeringen, naast het doel waarvoor zij zijn gedaan, nog een beperkte groep particulieren bijzonder bevoordelen, werd het in het algemeen billijk geacht dat die investeringen in rekening worden gebracht, dan wel de voordelen weer ten goede komen aan de gemeenschap”).

Wat de eerste reden betreft constateert de rekenkamercommissie dat er inmiddels andere publiekrechtelijke instrumenten ter beschikking van de gemeente staan om te kunnen sturen. Via kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen kan sturing bij gronduitgifte in volle eigendom worden gewaarborgd. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat met een erfpachtovereenkomst het gebruik van de grond meer tot in detail te regelen is.

De kanttekening die de rekenkamercommissie bij de tweede reden plaatst is dat niet alleen de (kleine groep) erfpachters profiteren van de gemeentelijke investeringen in de binnenstad, maar ook de (veel grotere) groep eigenaren van een perceel grond. Als de gemeente het beleid nastreeft dat degenen die direct voordeel hebben van gemeentelijke investeringen in de binnenstad, ook daarvoor worden aangeslagen, dan kan worden geconcludeerd dat het systeem van erfpacht daarvoor geen goede methode is. Daar komt bij dat zowel eigenaren als erfpachters via de OZB betalen voor de waardeverhoging van hun bezit, waarbij het voor erfpachters zo is dat ze ook voor de waardeverhoging van de erfpachtgrond meer OZB betalen, als waren ze eigenaar van de erfpachtgrond. De rekenkamercommissie is van mening dat erfpachters de waardeverhoging zowel via de OZB als via de canonverhoging voor de kiezen krijgen.

Zoals gezegd doet de rekenkamercommissie geen aanbeveling over het wel of niet handhaven van het erfpachtsysteem. Het is aan de raad om daar een standpunt over in te nemen. Uit het onderzoek blijkt wel dat de informatievoorziening aan de erfpachters over de precieze wijze waarop een taxatie tot stand komt, verbeterd kan worden. Ook zijn de kosten bij een hertaxatie nogal ongelijk verdeeld tussen erfpachter en gemeente. Het onderzoek geeft verder aanleiding om nadere regels af te spreken over het al dan niet verkopen van erfpachtpercelen in de binnenstad.

De rekenkamercommissie van de gemeente Groningen stelt u voor te besluiten:

- I het college van B&W opdracht te geven de informatievoorziening over het erfpachtsysteem voor de erfpachters te verbeteren en de inhoudelijke aspecten van de methodiek voor de taxaties inzichtelijk te maken voor erfpachters en andere belangstellenden;
- II het college van B&W te verzoeken om het mogelijk te maken de kosten bij hertaxatie meer gelijkelijk over de erfpachter en de gemeente te verdelen;
- III het college van B&W te verzoeken kaders op te stellen waarbinnen kan worden afgeweken van het beleid om geen erfpachtgrond te verkopen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Binnenstad 1976;
- IV het college van B&W te verzoeken deze besluitpunten nader uit te werken en hierover binnen een jaar aan de raad te rapporteren.

Namens de rekenkamercommissie,

G.D. Johanns, voorzitter.