

## Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering	25 september 2013	Registratienr.	RO.13.3761353
Raadscommissie	Ruimte en Wonen	Datum B&W besluit	9 juli 2013
Datum raadscommissie	4 september 2013	Portefeuillehouder	v.d. Schaaf
Bijlagen	3	Steller	H. Slagter
		Telefoon	367 83 54
		E-mail	henk.slagter@groningen.nl

### Onderwerp

Uitwerking motie erfpacht.

### Concept raadsbesluit

De raad besluit het voorstel tot uitwerking van de motie erfpacht vast te stellen.

**(Publieks-)samenvatting**

---

Erfpacht-plichtige particuliere woningbezitters in de binnenstad krijgen de keuzemogelijkheid om de erfpachtovereenkomst voort te zetten dan wel de zogenaamde "blote eigendom" van de gemeente aan te kopen. De lopende erfpachtovereenkomsten vormen de basis voor de verkoop, maar erfpachters die kiezen voor koop worden op een aantal punten tegemoet gekomen. De betreffende categorie erfpachters zal door de gemeente nader worden geïnformeerd over de keuzemogelijkheid, de consequenties en de werkwijze. In alle gevallen zal er sprake zijn van maatwerk. Voor appartementseigenaren geldt dat aankoop van de blote eigendom alleen mogelijk is, indien alle appartementseigenaren gelijktijdig tot aankoop willen overgaan.

**Inleiding**

---

In de brief aan uw raad van 7 februari 2013 hebben wij aangegeven de motie erfpacht, waarbij erfpacht-plichtige particuliere woningbezitters ook in de binnenstad de mogelijkheid wordt geboden om de blote eigendom te verwerven, te zullen uitvoeren. In dit voorstel wordt de uitwerking van de motie ter besluitvorming aan u voorgelegd.

**Beoogd resultaat**

---

Met de motie en de uitwerking daarvan in dit voorstel, wordt de genoemde categorie erfpachters de keuzevrijheid geboden om de erfpachtovereenkomst voort te zetten, dan wel de blote eigendom te verwerven en daardoor volledig eigenaar te worden. Wij merken hierbij uitdrukkelijk op dat het om een keuzemogelijkheid gaat en dat erfpachters niet te verplichten zijn tot een bepaalde keuze. Dit betekent dat het erfpachtsysteem ook voor deze categorie in de binnenstad, mogelijk nog tot in lengte van jaren zal blijven bestaan.

Wij vinden het van belang dat de uitwerking is gebaseerd op de lopende overeenkomsten, de daarop van toepassing zijnde algemene en bijzondere voorwaarden en de per erfpachter verschillende stand van zaken van deze overeenkomsten. Met dit voorstel verwachten wij de erfpachters een transparante keuzemogelijkheid te bieden waarbij de verkoopoptie van de blote eigendom enigszins aantrekkelijk wordt gemaakt door erfpachters op een aantal punten tegemoet te komen.

**Kader**

---

In de aanloop naar dit voorstel is overeenkomstig de motie, ook nadrukkelijk gekeken naar de ervaringen bij andere gemeenten. Daaruit is ons gebleken dat de erfpachtssystematiek en voorwaarden van gemeenten onderling behoorlijk verschillen, maar wel telkens de basis hebben gevormd voor uitwerkingen als de onderhavige. De keuzes voor de wijze van grondwaardebepaling, de te hanteren parameters en de eventuele vormen van korting of depreciatie maakt iedere gemeente zelf en lopen sterk uiteen. Dit blijkt ook uit het recente rapport van onderzoeksburo Companen, dat in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onderzoek heeft gedaan onder de grotere erfpachtgemeenten in ons land. Zowel de werkwijzen als de ervaringen van gemeenten en erfpachters komen daarin aan de orde.

Voorts heeft ter oriëntatie nader overleg plaatsgevonden met enkele deskundige deelnemers aan de expertmeeting in oktober 2012. Het betreft het erfpachtburo van de gemeente Den Haag, de heer dr. mr. F.J. Vonck van de RUG en de bestuursleden van de Vereniging Erfpachters Groningen.



In dit uitwerkingsvoorstel komen achtereenvolgens aan de orde:

1. het erfpachtstelsel in Groningen;
2. particuliere woningbezitters;
3. stappenplan koopsombepaling;
4. korting en depreciatie;
5. uniformering van overdrachtskosten;
6. overige aandachtspunten;
7. financiële consequenties;
8. wijze en tempo van uitvoering.

#### **Argumenten/afwegingen**

---

### **1. Het erfpachtstelsel in Groningen.**

Erfpacht is een zakelijk recht dat ligt tussen eigendom en huur. Het geeft de erfpachter de bevoegdheid om de zaak van een ander, de zogenaamde bloot eigenaar, te houden en te gebruiken in ruil voor een vergoeding, de zogenaamde canon. Er bestaan landelijk verschillende erfpachtstelsels (bijlage 1) doch in Groningen is er op enkele uitzonderingen na, heden alleen nog sprake van een stelsel van voortdurende erfpacht.

De belangrijkste kenmerken daarvan zijn dat deze erfpachtovereenkomsten voor onbepaalde tijd zijn aangegaan en dat er sprake is van zogenaamde tijdvakken. De tijdvakken geven de erfpachter en de bloot eigenaar de mogelijkheid om afspraken die bij de uitgifte in erfpacht zijn gemaakt aan te passen. Daarnaast wordt volgens de voorwaarden binnen de gemeente Groningen de canon vijfjaarlijks geïndexeerd en vindt er, met uitzondering van de voorwaarden 1993, om de 25 jaar een grondwaardeherziening plaats voor de categorie die jaarlijks canon betaalt. Deze volgende herziening dient in 2030 plaats te vinden.

Bij voortdurende erfpacht ziet de afkoop van de canonverplichting in Groningen op een tijdvak van 50 jaar. Wanneer de canon voor een tijdvak van 50 jaar wordt afgekocht is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde van dat moment.

De gemeente Groningen heeft in de loop der jaren verschillende algemene erfpachtvoorwaarden (AEV 1978, 1985 en 1993) gehanteerd, waaronder de voortdurende erfpachtcontracten zijn gesloten. De voorwaarden uit 1919 worden hier niet verder uitgeschreven aangezien dit om tijdelijke erfpacht ging en deze situaties zich ook in de categorie particuliere woningbezitters niet of nauwelijks meer voordoen.

De verschillende erfpachtstelsels en de algemene erfpachtvoorwaarden worden in bijlage 1 in hoofdlijnen beschreven.

### **2. Particuliere woningbezitters.**

#### Definitie.

Uit inventarisatie blijkt, dat de in de motie gebruikte term "erfpacht-plichtige particuliere woningbezitters" in de praktijk een weerbarstige is. Er zijn veel verschillende situaties en combinaties ten aanzien van onder andere tenaamstelling, contractueel gebruik, feitelijk gebruik, verhuur, onderverhuur en combinaties met volledig eigendom. Wij hanteren in de uitwerking de volgende uitgangspunten ter bepaling van het "particulier woningbezit":

- het erfpachtrecht staat volledig op naam van een of meerdere natuurlijke personen;
- het feitelijk gebruik is een volledige woonfunctie, ook al wijkt dit af van de oorspronkelijke overeenkomst.



### Omvang categorie.

Volgens voornoemde uitgangspunten zijn er per 1 juni 2013 in de binnenstad in totaal circa 365 erfpachtplichtige woningbezitters, waarvan circa 130 grondgebonden situaties en circa 235 appartementen. Van de 365 erfpachters betalen er circa 75 jaarlijks canon. De overige erfpachters hebben deze verplichting reeds voor een tijdvak afgekocht, waarvan de einddata zeer uiteenlopend zijn. In bijlage 2 treft u kaart met de ligging van de locaties aan.

Het erfpachtbestand is echter voortdurend aan mutaties onderhevig vanwege verkopen die in de woningmarkt plaatsvinden, door functieverandering en door appartementensplitsingen. Als gevolg hiervan kunnen telkens nieuwe locaties ontstaan die voldoen aan de hiervoor genoemde uitgangspunten. Te denken valt bijvoorbeeld aan beleggers of woningcorporaties die overgaan tot verkoop van het erfpachtrecht aan particulieren. Op dat moment ontstaat voor die locaties ook de mogelijkheid om de blote eigendom te verwerven. Uiteraard zullen wij voor die gevallen dezelfde systematiek toepassen en ook telkens toetsen op het in de motie gestelde criterium of deze locaties voor eigen gebruik of herstructurering binnen 10 jaar in aanmerking komen.

### Appartementen.

De verkoop van blote eigendommen aan appartementseigenaren is juridisch en administratief gecompliceerd.

Bij appartementen is het erfpachtrecht al gesplitst in appartementsrechten. Om de bijbehorende blote eigendommen te kunnen verkopen, dient ook de blote eigendom op dezelfde wijze te worden gesplitst.

Vervolgens kunnen de eigenaren van het appartementsrecht in erfpacht de bijbehorende blote eigendom kopen. Een appartementseigenaar beschikt dan over:

1. een appartementsrecht in erfpacht;
2. een appartementsrecht in bloot eigendom.

Het is echter onduidelijk of deze twee rechten ook automatisch worden omgezet in volledige eigendom door vermenging (samengaan). Er zijn deskundigen die menen dat het erfpachtrecht na verkrijging van de blote eigendom middels een notariële akte dient te worden opgezegd. Hierover is geen jurisprudentie bekend.

Wel wordt bovengenoemde methode van levering na splitsing van de blote eigendom in de praktijk regelmatig toegepast, zoals bijvoorbeeld in Rotterdam. Als echter niet alle appartementseigenaren op hetzelfde moment tot aankoop willen overgaan, ontstaat een situatie waarin een deel van de appartementen in volledig eigendom zijn en een deel in erfpacht. Dat is complicerend voor alle partijen. Een andere factor kan ook nog zijn dat niet alle appartementen in een complex in particuliere handen zijn of de functie wonen hebben.

De splitsing vooraf van de blote eigendom in appartementsrechten brengt notariële en kadastrale kosten met zich mee. Het ligt niet voor de hand dat de gemeente deze kosten gaat betalen of voorschieten. Omdat de koop niet verplicht is, is het onzeker of, en wanneer, de gemeente deze kosten in rekening zou kunnen brengen. Bovendien kunnen zich in de loop van tijd wijzigingen voordoen die van invloed zijn op de eerdere splitsing.



Gelet op het voorgaande, stellen wij dan ook voor, om alleen tot verkoop van de blote eigendom over te gaan als aan de volgende drie voorwaarden wordt voldaan:

1. alle appartementseigenaren moeten meedoen;
2. de splitsing en overdracht van alle blote eigendommen vindt gelijktijdig plaats;
3. alle appartementen voldoen aan de uitgangspunten ter bepaling van "particulier woningbezit".

#### Centraal Woning Beheer (CWB).

Een bijzondere categorie in het erfpachtbestand wordt gevormd door de voormalige zogenaamde CWB-panden. In 1985 is het CWB door de gemeente opgeheven en zijn enkele honderden sociale huurwoningen door de gemeente verkocht aan een aantal stedelijke corporaties en is voor een deel van deze woningen de grond in voorlopige economische erfpacht uitgegeven tegen een symbolische canon. In 1995 zijn afspraken gemaakt om de canonverplichtingen voor de in erfpacht uitgegeven woningen af te kopen ingaande 27 december 2005 voor een periode van 50 jaar. Op deze erfpacht-overeenkomsten zijn naast bijzondere voorwaarden de AEV1985 van toepassing. Voor eventuele vervreemding door de corporaties van het erfpachtrecht is telkens toestemming van de gemeente noodzakelijk, die op dat moment een nieuwe grondwaarde kan vaststellen. Dit laatste is in de praktijk niet of nauwelijks gebeurd, omdat er vrijwel geen sprake was van functieverandering en de afkoopdatum vrij recent was. In geval van toestemming tot verkoop van het erfpachtrecht aan particulieren, komen deze particulieren eveneens in aanmerking voor de keuzemogelijkheid om de blote eigendom te verwerven. Wij stellen voor om op deze situaties het stappenplan (zie paragraaf 3) ook van toepassing te verklaren, met als uitgangspunt dat de erfpachtcanon reeds is afgekocht voor het tijdvak met als expiratedatum 27 december 2055. Daarmee ontstaat een eenduidige werkwijze en hoeft er voor deze categorie geen separate systematiek te worden opgezet.

### **3. Stappenplan koopsombepaling.**

De erfpachtvoorwaarden op basis waarvan de overeenkomst is gesloten, de daarvan onderdeel zijnde tijdvakken en het gegeven of de canon al dan niet voor een enkel tijdvak is afgekocht, zijn in belangrijke mate bepalend voor de methodiek om tot de uiteindelijke koopsom van de blote eigendom te komen. Een recent onderzoek in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties onder een selectie van grotere Nederlandse gemeenten bevestigt deze lijn, maar constateert ook dat er in de uitwerking verschillend wordt omgegaan met de toe te passen parameters, de grondwaardebepaling en het eventueel toepassen van een korting of depreciatie.

Voor de berekening van de koopsommen van de blote eigendommen vallende onder de AEV 1978, de AEV 1985 en de AEV 1993, stellen wij u het volgende stappenplan voor, waarbij transparantie voor de erfpachters als een belangrijk uitgangspunt is gehanteerd. Enkele onderdelen worden vervolgens nader toegelicht:

#### Stappenplan koopsombepaling.

##### *1. Bepaling van de gecorrigeerde grondwaarde.*

De grondwaarde voor verkoop wordt bepaald door 90% van de actuele WOZ-waarde van grond en opstal te nemen en daarop een grondquote los te laten. Deze grondquote wordt gesteld op 15% en leidt tot een "gecorrigeerde grondwaarde" ten behoeve van verkoop.

##### *2. Grondwaarde op de expiratedatum (indien de canon voor 50 jaar is afgekocht).*

Voor erfpachters die de canon eerder hebben afgekocht voor een tijdvak van 50 jaar door betaling van de grondwaarde geldt, dat de gecorrigeerde grondwaarde uit stap 1 gelijk wordt gesteld aan de grondwaarde op de expiratedatum (einddatum tijdvak).



### *3. Koopsom op het moment van de omzetting naar volledig eigendom.*

Vervolgens wordt de gecorrigeerde grondwaarde op de expiratedatum contant gemaakt naar het moment waarop de verkoop van de blote eigendom plaatsvindt tegen een rekenrente. Bij de bepaling van de hoogte van de rekenrente om de contante waarde te berekenen, wordt de actuele marktrente voor langlopende spaarrekeningen gehanteerd. We hanteren hiervoor een percentage van 3%.

### *4. Meerwaarde verrekening (enkel AEV 1993).*

De eventuele meerwaarde die de gecorrigeerde grondwaarde op de expiratedatum heeft ten opzichte van de waarde waarvoor de canonverplichting is afgekocht, moet worden vastgesteld. Vervolgens wordt de eventuele meerwaarde op de expiratedatum contant gemaakt naar het moment waarop de omzetting naar vol eigendom plaatsvindt tegen een rekenrente. Bij de bepaling van de hoogte van de rekenrente om de contante waarde te berekenen wordt actuele marktrente voor langlopende spaarrekeningen gehanteerd. We hanteren hier eveneens een percentage van 3%.

### *Jaarlijks te betalen canon AEV 1978, 1985 en 1993.*

Voor erfpachters die jaarlijks canon betalen en dus niet hebben afgekocht, is enkel stap 1 van toepassing. Na stap 1 is de koopsom namelijk bekend die de betreffende erfpachter zal moeten betalen om de blote eigendom te verwerven.

### *Afgekochte canon voor een tijdvak van 50 jaar AEV 1978 en 1985.*

Voor erfpachters waarbij de canon voor een tijdvak van 50 jaar is afgekocht onder de AEV 1978 en 1985, dienen de stappen 1, 2 en 3 doorlopen te worden om de koopsom te bepalen.

### *Afgekochte canon voor een tijdvak van 50 jaar AEV 1993.*

Voor erfpachters waarbij de canon voor een tijdvak van 50 jaar is afgekocht onder de AEV 1993 dienen de stappen 1, 2 en 4 doorlopen te worden om de koopsom te bepalen.

### *Ondergrens.*

Het is denkbaar dat de koopsom in sommige situaties, met name als gevolg van stap 4, op of dicht bij nihil uitkomt. Gezien de tegemoetkomingen in de systematiek, de blote eigendom een zakelijk recht is dat waarde heeft en de overheid deze niet zo maar kan weggeven (staatssteun), hanteren wij voor alle erfpachters een ondergrens met betrekking tot de koopsom van € 1.500,--.

### *Eigen gebruik of herstructurering binnen 10 jaar.*

Onderdeel van het stappenplan is ook de toetsing of de gemeente bepaalde percelen binnen een termijn van 10 jaar voor eigen gebruik en/of herstructurering nodig heeft. Het valt moeilijk te voorspellen welke nieuwe ontwikkelingen de komende 10 jaar zullen plaatsvinden dan wel worden geëgendeerd. Met de kennis van de huidige projecten, de te verwachten ontwikkelingen en gezien de verspreide ligging van de erfpachtpercelen, hebben wij op dit moment geen reden om in de categorie particuliere woningbezitters situaties uit te sluiten. Wij zullen ook in de toekomst, indien zich nieuwe gevallen aandienen en bij nieuwe toekomstige uitgaven, dit criterium telkens blijven hanteren.

### Toelichting enkele uitgangspunten en parameters in het stappenplan.

In voorgaand stappenplan worden enkele uitgangspunten gehanteerd die we nader aan uw raad willen toelichten.

### *90% van de WOZ-waarde.*

Voor de grondwaardebepaling achten we het reëel om uit te gaan van de gecorrigeerde waarde, en niet terug te vallen op de enkel voor de canonbetalers vastgestelde grondwaarden uit 2005, geïndexeerd in 2010, op basis waarvan momenteel canon wordt betaald. Daarmee ontstaat voor zowel de canonbetalers als de voor een tijdvak afgekochte erfpachters, dezelfde basis koopsombepaling voor de blote eigendom. Aangezien het hier in alle gevallen gaat om woonfuncties, vinden we het een goed bruikbare en transparante methodiek om hiervoor de WOZ-waarde te gebruiken. De bereke-



ning start met 90% van de WOZ-waarde. Door niet de volledige WOZ-waarde te hanteren wordt enige coulance ingebouwd ten aanzien van eventuele investeringen die erfpachters zelf hebben gepleegd en die van invloed kunnen zijn geweest op de WOZ-waarde.

Voordeel van deze methodiek is ook dat de WOZ-taxaties periodiek plaatsvinden en er dus altijd een actuele waarde van de volledige onroerende zaak beschikbaar is, die met de ontwikkeling van de marktwaarde mee beweegt. Dit betekent dat er dus niet telkens tot specifieke taxatie over hoeft te worden gegaan op het moment dat een erfpachter aangeeft mogelijk tot koop te willen overgaan. Het inschakelen van taxateurs voor enkel de bepaling van de grondwaarde is derhalve overbodig en zou naar onze mening ook onevenredig veel kosten, ambtelijke inzet en tijd vergen.

Ook kent de WOZ reeds een eigen bezwarenprocedure, zodat het inbouwen van nogmaals een her-taxatiemogelijkheid niet noodzakelijk is. Voor situaties waarin erfpachters vanwege bijvoorbeeld woningverkoop snel tot afwikkeling willen komen, wordt met deze methode vertraging voorkomen. Ook gemeenten als Utrecht, Leiden en Zaanstad gebruiken de WOZ-waarde als basis voor omzetting van het erfpachtstelsel of verkoop van de blote eigendommen.

#### *Grondquote.*

De grondquote voor vrije sector nieuwbouwwoningen kent onder normale omstandigheden een bandbreedte van circa 15% tot maximaal 30% van de vrij op naamprijs. Het overgrote deel van de erfpachtsituaties heeft betrekking op appartementen, waarvoor de grondquote zich veelal in de onderste helft van de genoemde bandbreedte bevindt. Wij achten het daarom richting de erfpachters reëel om een percentage van 15% te hanteren, hetgeen resulteert in de gecorrigeerde grondwaarde ten behoeve van de verkoop van de blote eigendommen. Het hanteren van verschillende percentages zal vanwege de vele uiteenlopende situaties in de uitvoering tot problemen leiden.

#### *Rekenrente.*

Voor het contant maken van de grondwaarden op expiratedatum (stap 3 en 4) wordt een rekenrente gehanteerd van 3%. Dit percentage ligt in de lijn van de marktrente voor langlopende spaarrekeningen. Indien de gemeente de contant gemaakte koopsom op een langlopende spaarrekening zou storten, zou ongeveer dit rentepercentage worden ontvangen. Voorgesteld wordt om dit percentage jaarlijks door ons college te laten vaststellen op basis van de actuele marktrentestand. Dit voor het eerst opnieuw per 1 januari 2015.

#### *Voorbeeld berekeningen.*

In bijlage 3 hebben wij enkele voorbeeld berekeningen op grond van het stappenplan uitgewerkt.

#### Maatwerk.

Zoals uit voorgaande kan worden afgeleid, zullen de hoogtes van de koopsommen sterk variëren vanwege de vele verschillende situaties die zich voordoen. Sommige erfpachters zullen voor de ondergrens van € 1.500,-- de blote eigendom kunnen verwerven, anderen dienen de volledige gecorrigeerde grondwaarde te betalen. In alle gevallen zal er sprake zijn van maatwerk. De koopsommen zijn niet onderhandelbaar.

Wel kunnen zich bijzondere omstandigheden of grensgevallen ten aanzien van de criteria, de onderliggende overeenkomsten of het stappenplan voordoen die in de uitwerking om specifiek maatwerk vragen. Wij willen met die laatste situaties pragmatisch, en in de geest van de motie, omgaan.

Indien door canonbetalers tot aankoop wordt overgegaan zal bij aktepassering verrekening plaatsvinden met de eventueel vooruitbetaalde jaarlijkse canon.



#### 4. Korting en depreciatie.

Sommige gemeenten maken de keuze om op de grondwaarde, en/of de waarde van de blote eigendom, een waardevermindering (depreciatie) toe te passen. Sommige gemeenten hebben dit reeds bij de uitgifte in erfpacht gedaan, bij een eventuele omzetting naar eeuwigdurende erfpacht of bij verkoop van de blote eigendommen. Andere gemeenten kiezen voor een korting op het geheel of juist voor helemaal geen korting.

Het is derhalve geen verplichting of automatisme die voortvloeit uit de erfpachtvoorwaarden, maar een keuze die de bloot eigenaar in deze maakt. Deze keuze wordt vaak bepaald door de wens om omzetting of verkoop te stimuleren en enige coulance te betrachten richting de erfpachters.

Wij zijn van mening dat we met de voorgestelde systematiek tot verkoop van de blote eigendommen de erfpachters, op een bij de erfpachtvoorwaarden passende wijze, ruimschoots tegemoet komen en de aankoop van de blote eigendom aantrekkelijk maken in het licht van de lopende overeenkomsten. Deze constatering vloeit voort uit de volgende punten:

- Door 90% in plaats van 100% van de WOZ-waarde te hanteren en deze niet te indexeren naar de expiratedatum. Hiermee wordt er ook rekening gehouden met de eventuele investeringen en inspanningen van erfpachters die van invloed zijn geweest op de waardeontwikkeling.
- De uit het stappenplan voortkomende gecorrigeerde grondwaarde wordt gehanteerd als de grondwaarde op de expiratedatum van het tijdvak. Er wordt in de berekening geen indexering van de grondwaarde naar deze datum opgenomen.
- De koopsom wordt slechts bepaald op basis van de gecorrigeerde grondwaarde voor één volgend tijdvak van 50 jaar, terwijl er sprake is van voortdurende erfpachtovereenkomsten. De tijdvakken daarna, en de inkomsten die de gemeente dan zou kunnen verkrijgen, worden in de berekening dus buiten beschouwing gelaten.
- De voorgestelde koopsombepaling is gebaseerd op de verplichtingen uit de lopende erfpachtovereenkomst. De blote eigendom zit in de koopsom verdisconteerd. Deze systematiek brengt als vanzelfsprekend met zich mee dat het voor erfpachters voortaan niet meer aantrekkelijk zal zijn om enkel nog de canonverplichting af te kopen.
- De gehanteerde grondquote van 15% is voor de binnenstad enigszins aan de bescheiden kant en bevindt zich op de ondergrens van de genoemde bandbreedte.
- Voor canonplichtige erfpachters geldt dat de gecorrigeerde grondwaarde die uit de systematiek volgt, in alle gevallen onder de grondwaarde ligt, zoals die sinds 2010 voor deze categorie gelden en op basis waarvan canon wordt betaald. De systematiek volgt daarmee de ontwikkelingen op de woningmarkt. Mochten de omstandigheden sindsdien onveranderd zijn, en de grondwaarde na toepassing van de 15%-regel in een enkel geval toch hoger uitkomen dan de grondwaarde op basis waarvan canon wordt betaald, dan zal deze laatste grondwaarde in de berekening worden gehanteerd.
- Sommige gemeenten verbinden kosten aan het enkel verstrekken van een aanbieding tot verkoop van de blote eigendom. Dit varieert van enkele tientallen tot soms honderden euro's. Wij kiezen ervoor om deze drempel niet op te werpen en aan de aanbieding zelf geen kosten te verbinden. De keuze om gebruik te maken van de WOZ-waarden, waardoor taxatiekosten kunnen worden voorkomen, speelde in deze afweging eveneens een rol.

Voor canonplichtige erfpachters die niet tot aankoop van de blote eigendom overgaan, blijft de erfpachtovereenkomst van kracht. Zij blijven uiteraard canon betalen op basis van de grondwaarde die in 2005 is vastgesteld en sindsdien elke 5 jaar wordt aangepast en in 2030 zal worden herzien. Dit conform de van toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden.



## **5. Uniformering van overdrachtskosten.**

### Bijkomende overdrachtskosten.

Met de verwerving van de blote eigendom, zijn naast de koopsom ook bijkomende kosten met betrekking tot de notariële afwikkeling, het kadaster en de overdrachtsbelasting gemoeid. Deze bijkomende kosten komen voor rekening van de koper. De koper heeft de vrijheid om zelf een notaris te kiezen en die vrijheid willen en kunnen wij de koper ook niet ontnemen. Wel zijn wij voornemens om enkele plaatselijke notariskantoren de mogelijkheid te bieden een prijsopgave te doen en deze in de voorlichting aan de erfpachters mee te nemen.

### Financiering en hypotheek.

Erfpachters die graag willen kopen, maar daar financieel gezien niet zelf toe in staat zijn, zijn aangewezen op externe financiering. De afweging of er (aanvullende) financiering noodzakelijk en mogelijk is, wordt gemaakt door erfpachter en geldverstrekker.

Daarnaast geldt dat een hypotheek gevestigd op een erfpachtrecht niet automatisch gevestigd wordt op de aangekochte blote eigendom. Daartoe dient een zogenaamde akte van bijpandstelling te worden opgesteld. De erfpachter zal ook daarover in overleg moeten treden met de geldverstrekker. Aan een akte van bijpandstelling zijn eveneens kosten verbonden. Met betrekking tot de bijkomende kosten die de geldverstrekker in rekening brengt in verband met financiering en aanpassing van de hypotheek, kunnen wij geen uniformering van kosten aanbieden.

## **6. Overige aandachtspunten.**

### Nieuwe gronduitgifte.

Indien zich nieuwe gronduitgiftes ten behoeve van woningbouw voordoen zal het erfpachtinstrument richting particuliere woningbezitters niet meer als uitgangspunt worden ingezet. Voor situaties waarin bijvoorbeeld een projectontwikkelaar de kopende partij is van de gemeente, maar de uiteindelijke verkoop van nieuwbouwwoningen aan particulieren plaatsvindt, zal maatwerk moeten worden geleverd. Anderzijds blijft het erfpachtinstrument wel degelijk beschikbaar om bij eerste uitgifte in te kunnen zetten indien de woningbouw daarmee gestimuleerd kan worden en indien de markt of gemeentelijke belangen daar om vragen.

### Bodem.

Sinds de uitgifte in erfpacht hebben de achtereenvolgende erfpachters de beschikking over de grond en heeft de gemeente daar geen invloed meer op gehad. De gemeente is dan ook niet gehouden tot bodemonderzoek. De overdracht van blote eigendommen valt ook buiten de strekking van het bodemprotocol uit de Nota Grondbeleid, die uitgaat van gelijktijdige verkoop en levering van de grond. In erfpachtsituaties heeft de levering van de grond al bij de uitgifte in erfpacht plaatsgevonden en is de gemeente enkel nog eigenaar van de juridische component: de blote eigendom. Dit uitgangspunt past in het landelijk beeld en is eerder ook gehanteerd bij de verkoop van de blote eigendommen in de Korrewegwijk en Helperbrink.

Wel zullen wij de voor verkoop in aanmerking komende locaties nalopen op bij de gemeente bekende gegevens. Alleen indien een erfpachter in geval van vervuiling aannemelijk kan maken dat de vervuiling al aanwezig was op het moment dat het perceel voor het eerst in erfpacht werd uitgegeven, kan de gemeente middels een civielrechtelijke claim worden aangesproken.

### Maatschappelijk draagvlak/participatie

Zie eerder in dit voorstel onder "kader".



### 7. Financiële consequenties.

In onze brief van 24 mei 2012 hebben wij een eerste ruwe inschatting gedaan van de kosten en opbrengsten als gevolg van de uitvoering van de motie. Inmiddels is duidelijk geworden dat het aantal erfpachters door splitsingen in appartementsrechten en door de overdracht van erfpachtrechten door niet particulieren aan particulieren, aanmerkelijk is uitgebreid. Dit leidt tot zowel verhoging van de kosten als van de opbrengstpotentie. Voorts wordt door gebruik te maken van de WOZ-waarden bespaard op de kosten van taxatie en hertaxatie. Op grond van de huidige stand van zaken komen wij nu tot de volgende financiële bevindingen.

#### *Opbrengsten.*

De verwachting is dat de verkoop van de blote eigendommen zich over een lange periode zal uitstrekken, met mogelijk een piek in de eerste twee jaar. Gezien de zeer uiteenlopende hoogtes van de koopsommen en de onzekerheid over het aantal verkopen, valt er feitelijk geen inschatting te maken van de opbrengsten.

De totale grondquote van de circa 365 erfpachtovereenkomsten bedraagt volgens het stappenplan circa € 11,3 miljoen, dat wil zeggen gemiddeld ongeveer € 31.000,--. Bij het contant maken van dit bedrag over een gemiddelde periode van 25 jaar tegen 3%, komt de gemiddelde koopsom van de blote eigendom anno 2013 uit op ruim € 16.000,--. De gemiddelde boekwaarde bedraagt ongeveer € 7.000,--. Vorenstaande geeft slechts een zeer globale indruk van de opbrengstpotentie. Het is echter onvoorspelbaar hoeveel erfpachters, en op welk moment, tot aankoop zullen overgaan en wat dan de werkelijke koopsommen en daaruit voortvloeiende opbrengsten zullen worden. Wel zullen de meeste verkopen leiden tot een eenmalige en directe opbrengst ten opzichte van de boekwaarde.

Tegenover deze eenmalige verkoopopbrengst staat, bij volledige verkoop, het verlies van structurele inkomsten van circa € 109.000,- per jaar uit de jaarlijkse canonopbrengsten. Van de 365 erfpachters betalen er namelijk 75 jaarlijks canon. De gemiddelde jaarlijkse canon opbrengst bedraagt circa € 1.450,--. Daarnaast betekent de verkoop dat de gemeente afstand doet van haar rechten om in de toekomst opnieuw de grondwaarde (AEV 1978 en 1985) of de meerwaarde (AEV 1993) af te rekenen. Hierbij kan het over een termijn van honderd jaar of meer om miljoenen gaan.

#### *Kosten.*

De kosten van de voorbereiding en de uitvoering van dit uitwerkingsvoorstel, worden op basis van de voorgestelde systematiek geraamd op € 400.000,-- voor de periode tot 1 januari 2015. Hiervan is per 1 juni 2013 inmiddels circa € 100.000,-- aan kosten gemaakt. De kosten hebben vooral betrekking op personele inzet, kosten met betrekking tot de communicatie en het incidenteel inroepen van externe deskundigheid. De omvang van de inzet is mede afhankelijk van het aantal aanvragen en van de daarop volgende verkopen. Ook de jaren daarna zullen telkens, maar waarschijnlijk in afnemende mate, kosten in verband met de uitvoering worden gemaakt.

#### *Saldo.*

De kosten en opbrengsten komen ten laste van het exploitatieresultaat erfpachtgronden. Het resultaat op de erfpachtgronden wordt met name bepaald door het aantal verkopen. Gezien de onzekerheid hieromtrent valt er geen indicatie te geven over de omvang van het resultaat. Niet uitgesloten is dat met name in 2013, maar ook in 2014, de kans op een negatief resultaat aanwezig is. In deze jaren worden immers de meeste kosten gemaakt. De situatie die zich ongetwijfeld regelmatig zal voordoen is, dat de kosten op basis van een aanvraag wel gemaakt worden en dat de verkoop uiteindelijk niet geëffectueerd kan worden.



*Risico's.*

De financiële risico's die gemoeid zijn met de uitvoering beperken zich tot de plankosten en de mogelijkheid dat zich een toerekenbare bodemverontreiniging kan voordoen.

**Realisering en evaluatie****8. Wijze en tempo van uitvoering.**

Ons college is voornemens om op basis van de besluitvorming, de betreffende categorie erfpachters in de binnenstad, zowel schriftelijk als middels de gemeentelijke website, te informeren over de keuzemogelijkheid en de wijze van uitvoering. De verwachting is vervolgens dat erfpachters in eerste instantie vooral geïnteresseerd zullen zijn in de hoogte van de koopsom. Ter bepaling van de koopsom is in de eerste plaats een controle van de basisgegevens tussen gemeente en erfpachter noodzakelijk. Dit willen we nog nader uitwerken en vormgeven, waarbij gedacht wordt aan een digitaal aanvraagformulier dat de belangstellende erfpachter dient in te vullen. Na controlering van, en overeenstemming over, de gegevens ontvangt de erfpachter in principe binnen een termijn van 2 maanden, maar mede afhankelijk van de hoeveelheid aanvragen, een aanbieding op hoofdlijnen. Overigens kunnen erfpachters op basis van het transparante stappenplan en de stand van zaken van hun erfpachtovereenkomst, ook zelf een inschatting van de koopsom maken. Indien de erfpachter op basis van de aanbieding op hoofdlijnen tot koop wenst over te gaan, kan een uitgewerkte aanbieding worden opgesteld en ter ondertekening worden aangeboden.

Erfpachters die tot verkoop van hun erfpachtrecht willen overgaan of voor hypotheekwijzing staan, willen we de mogelijkheid bieden om de koop van de blote eigendom en de eventuele financiering daarvan in een keer te regelen. Dit kan voor de erfpachter en/of diens rechtsopvolger voordelen opleveren met betrekking tot de financiering en de bijkomende kosten.

Gezien de complexiteit van de materie, is de verwachting dat de voorlichting en transactiebegeleiding veel inzet zal vragen. Mede gezien de beschikbare specifieke capaciteit zal de prioriteit daarom ook liggen bij de erfpachters in de binnenstad. Aansluitend zullen ook de erfpacht-plichtige woningbezitters buiten de binnenstad geleidelijk aan worden benaderd. Voor deze categorie bestaat de mogelijkheid tot verwerving overigens al langer, maar in de praktijk wordt er weinig gebruik van gemaakt. Het inventariseren en controleren van in aanmerking komende erfpachtovereenkomsten en van de feitelijke situatie is zeer arbeidsintensief gebleken. Inventarisatie van deze categorie buiten de binnenstad dient dan ook nog plaats te vinden. Uiteraard zal de systematiek dezelfde zijn.


Voortgang en evaluatie.


Het is onzeker en onvoorspelbaar hoeveel erfpachters tot aankoop van de blote eigendom zullen overgaan. Factoren die daarin een rol spelen zijn onder andere de uiteenlopende hoogtes van de koopsommen, de huidige crisis, de financiële mogelijkheden van de erfpachters en de bereidwilligheid van geldverstrekkers om tot (aanvullende) financiering over te gaan.



De stand van zaken rond de erfpachtterreinen wordt jaarlijks meegenomen in de Rapportage Grondbedrijf. Wij zullen daarin voortaan de jaarlijkse verkoopresultaten vermelden. Voorts zullen wij ons tussentijds laten informeren over de voortgang bij de jaarlijkse vaststelling van de rekenrente die we in het stappenplan hanteren.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

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

C.S



## Bijlage 1

### **Erfpachtstelsels en - voorwaarden**

#### Erfpachtstelsels

Erfpacht is een zakelijk recht dat ligt tussen eigendom en huur. Het geeft de erfpachter de bevoegdheid om de zaak van een ander, de zogenaamde bloot eigenaar, te houden en te gebruiken in ruil voor een vergoeding, de zogenaamde canon. Er bestaan verschillende stelsels van erfpacht. De volgende drie stelsels van erfpacht worden onderscheiden:

- voortdurende erfpacht;
- tijdelijke erfpacht;
- eeuwigdurende erfpacht.

#### *Voortdurende erfpacht*

Binnen de gemeente Groningen is er voornamelijk sprake van uitgifte in voortdurende erfpacht. In het stelsel van de voortdurende erfpacht wordt de erfpacht voor onbepaalde tijd aangegaan. Daarbij wordt de looptijd van het recht van erfpacht verdeeld in administratieve periodes, zogenaamde tijdvakken.

De tijdvakken geven de erfpachter en de bloot eigenaar de mogelijkheid om afspraken die bij de uitgifte in erfpacht zijn gemaakt aan te passen. Daarnaast wordt volgens de voorwaarden de canon vijfjaarlijks geïndexeerd en vindt er voor de canonbetalers, met uitzondering van de woorden 1993, om de 25 jaar een grondwaardeherziening plaats, dit voor het eerst weer in 2030. Bij voortdurende erfpacht ziet de afkoop van de canonverplichting in Groningen op een tijdvak van 50 jaar. Wanneer de canon voor een tijdvak van 50 jaar wordt afgekocht is de afkoopsom gelijk aan de actuele grondwaarde of wel de grondwaarde van dat moment.

#### *Tijdelijke erfpacht*

De tijdelijke erfpachtcontracten (75 jaar, algemene erfpachtvoorwaarden 1919) die in de periode 1920-1935 voornamelijk zijn uitgegeven in de Korrewegwijk en Helpman, zijn inmiddels allemaal afgerond. Dat wil zeggen de erfpachters hebben de canonverplichting afgekocht en de blote eigendom verworven. Er is binnen de gemeente Groningen nog slechts in enkele gevallen sprake van tijdelijke erfpacht. Het verschil tussen de tijdelijke en voortdurende erfpacht zit voornamelijk in het feit dat de gemeente Groningen bij de tijdelijke erfpacht weer volledig eigenaar wordt van de grond bij afloop van het contract.

#### *Eeuwigdurende erfpacht*

Binnen de gemeente Groningen is geen sprake van eeuwigdurende erfpacht. Dit stelsel is duidelijk anders dan de tijdelijke en voortdurende erfpacht, aangezien er geen sprake is van tijdvakken en van een einddatum. De canon ligt vaak vast of wordt hooguit geïndexeerd dan wel er sprake is van een eenmalige afkoopsom. De toekomstige grondwaardestijging komt daarmee in principe ten gunste van de erfpachter en niet van de bloot eigenaar, zoals bij tijdelijke en voortdurende erfpacht wel het geval is.



## Erfpachtvoorwaarden

De gemeente Groningen heeft in de loop der jaren verschillende algemene erfpacht voorwaarden (AEV 1978, 1985 en 1993) gehanteerd waaronder de voortdurende erfpachtcontracten zijn gesloten. De voorwaarden uit 1919 worden hier niet verder uitgeschreven aangezien dit om tijdelijke erfpacht ging en deze situaties zich in de categorie particuliere woningbezitters niet of nauwelijks voordoen. De verschillende door de gemeenteraad vastgestelde voortdurende erfpachtvoorwaarden staan hierna kort beschreven.

### *Algemene Erfpachtvoorwaarden (AEV) 1978*

De uitgifte is voor onbepaalde tijd, waarbij indexatie mogelijk is. De aanpassing van de canon dient volgens de erfpachtvoorwaarden eens per 5 jaar te geschieden op basis van de waardeverandering van het geld en de rentestand. De waardeverandering van het geld wordt vastgesteld op basis van het prijsindexcijfer binnenlands product (netto marktprijzen), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De aanpassing van de rentestand vindt plaats op basis van het gemiddelde rendement van de nieuwste drie staatsleningen. Verder vindt er eens per 25 jaar een grondwaarde herziening plaats, welke voor het eerst plaats heeft gevonden in 2005. Tevens is opgenomen dat er in 2030, en daarna telkens om de 50 jaar, de mogelijkheid bestaat tot een integrale erfpachtherziening, waarbij de raad aanvullingen en wijzigingen kan opnemen.

### *Algemene Erfpachtvoorwaarden (AEV) 1985*

In 1985 zijn de voorwaarden aangepast, waardoor het mogelijk werd om de canonverplichting bij uitgifte af te kopen voor een periode van 50 jaar en voor een bedrag gelijk aan de waarde van de grond op dat moment. Met afkoop wordt tussentijdse indexering en grondwaardeherziening voorkomen. Later is deze mogelijkheid van afkopen ook mogelijk gemaakt voor de erfpachtcontracten van 1978. In eerste instantie kon dit enkel bij het afsluiten van het contract of bij verkoop van het erfpachtrecht. In de zomer van 2005 heeft de raad besloten dat ook onder de voorwaarden van 1978 en 1985 tussentijdse afkoop van de erfpachtcanon, door het betalen van de actuele grondwaarde, is toegestaan. Ook bij deze erfpachtvoorwaarden is het mogelijk om in 2030, en daarna telkens om de 50 jaar, een integrale erfpachtherziening door te voeren.

### *Algemene Erfpachtvoorwaarden (AEV) 1993*

In deze voorwaarden is opgenomen dat er, in afwijking van de voorwaarden uit 1978 en 1985, geen grondwaardeherziening na elke 25 jaar en geen integrale erfpachtherziening om de 50 jaar, en voor het eerst in 2030, plaatsvindt. De aanpassing van de canon dient volgens deze erfpachtvoorwaarden eens per 5 jaar te geschieden op basis van enkel de rentestand. De aanpassing van de rentestand vindt plaats op basis van het gemiddelde rendement van de nieuwste vijf langstlopende staatsleningen. De afkoop van de canon voor een tijdvak van 50 jaar bij uitgifte of tussentijds, vindt plaats door betaling van de actuele grondwaarde. Na 50 jaar wordt de grondwaarde opnieuw vastgesteld, maar dient enkel de eventuele meerwaarde van de grond te worden bijbetaald. Met de bijbetaling van die meerwaarde van de grond is vervolgens de erfpachtcanon voor wederom 50 jaar afgekocht. De erfpachter kan er ook voor kiezen om weer jaarlijks canon te betalen, deze wordt voor de AEV 1993 dan berekend over de nieuwe volledige grondwaarde.



# Erfpacht - Particuliere woningbezitters



Schaal  
1:8.000



- Appartement
- Grondgebonden

**Bijlage 3****Voorbeeld berekeningen koopsom blote eigendommen particuliere woningbezitters.**

Hieronder volgen enkele voorbeeldberekeningen op basis van het stappenplan en uitgaande van peildatum 1 januari 2014.

**Situatie 1**

Erfpachter betaalt jaarlijks canon. Voorwaarden 1978, 1985, 1993.

WOZ-waarde grond en opstal 2013: € 250.000,--

Koopsom blote eigendom:

€ 250.000 x 90% x 15% grondquote = € 33.750,-- ( is gecorrigeerde grondwaarde)

**Situatie 2**

Als situatie 1 maar nu heeft de erfpachter, of diens rechtsvoorganger, de canonverplichting op 1 januari 1990 (voorwaarden 1978 of 1985) voor een tijdvak van 50 jaar afgekocht dat loopt tot 1 januari 2040. Het tijdvak eindigt derhalve over 26 jaar. De erfpachter dient dan weer opnieuw de volledige grondwaarde, of de canon daarover, te betalen.

De grondwaarde op de expiratiedatum 1.1.2040 wordt gelijk gesteld aan de gecorrigeerde grondwaarde ad € 33.750,--. Rekenrente: 3%

Koopsom blote eigendom wordt dan: € 33.750 / ( 1,03<sup>26</sup> ) = € 15.650,--

**Situatie 3**

Erfpachter heeft tegen betaling van de grondwaarde ad € 25.000 afkocht per 1 januari 2000 voor een tijdvak van 50 jaar dat eindigt op 1 januari 2050. Het tijdvak eindigt derhalve over 36 jaar. Voorwaarden 1993.

WOZ-waarde 2013: € 250.000,--

Gecorrigeerde grondwaarde: € 250.000,-- x 90% x 15% grondquote = € 33.750,--

De grondwaarde op de expiratiedatum 1.1.2050 wordt gelijk gesteld aan de gecorrigeerde grondwaarde ad € 33.750,--. Rekenrente: 3%

Meerwaarde grond: € 33.750,-- - € 25.000,-- = € 8.750,--.

Koopsom blote eigendom: € 8.750,-- / (1.03<sup>36</sup>) = € 3.019,--